

Ing. Stefano Zoffoli
Via Castellata 3/2, Bologna
Tel. 051 04.99.687 – Fax. 051 08.71.889
stefano@zsmstudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

SEZIONE IV – CIVILE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

R.G. N. 80/2025

Liquidazione N.

contro SANTI STEFANO

80/25

GIUDICE DELEGATO: Dr. ALESSANDRA MIRABELLI

Perizia Immobiliare

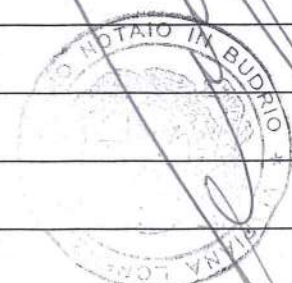
LIQUIDATORE: Dott.ssa BARBARA STANZANI

L'Ill.mo Giudice designato, con provvedimento in data 20/10/2025 su istanza depositata dal curatore, nominava l'Ing. Stefano Zoffoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bologna al n. 9526/A, con studio in Bologna, Via Castellata n. 3/2, quale Perito Estimatore della procedura di liquidazione controllata del patrimonio per sentenza n. 80/2025 pubblicata in data 02/05/2025 contro "SANTI STEFANO", trascritta in data 13/11/2025 ai nn. 56661/40921, comprensiva all'attivo di beni immobili da sottoporre a stima di valutazione.

PREMESSA

I beni oggetto di procedura verranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ
- VINCOLI E ONERI



○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITÀ IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso provvederà eventualmente a una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni in oggetto.

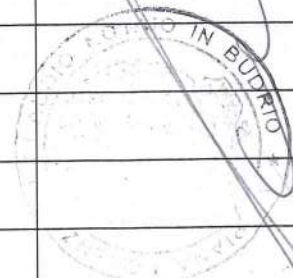
Dopo gli opportuni rilievi e accertamenti, si espone quanto segue.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili all'attivo della sopra indicata procedura di liquidazione controllata del patrimonio, sono costituiti da n. **21 terreni agricoli**, siti nel Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), come di seguito meglio indicati:

- Catasto Terreni del Comune di S. BENEDETTO VAL DI SAMBRO (BO):

1. Foglio 53 - Particella 189 – Superficie 1ha 34are 60ca;
2. Foglio 53 – Particella 190 – Superficie 0ha 24are 68ca;
3. Foglio 53 – Particella 193 – Superficie 0ha 41are 10ca;
4. Foglio 53 - Particella 194 – Superficie 1ha 96are 22ca;
5. Foglio 61 - Particella 265 – Superficie 0ha 06are 70ca;
6. Foglio 61 - Particella 284 – Superficie 0ha 82are 76ca;
7. Foglio 61 - Particella 287 – Superficie 0ha 07are 76ca;
8. Foglio 61 - Particella 288 – Superficie 0ha 11are 44ca;
9. Foglio 61 - Particella 289 – Superficie 0ha 07are 76ca;
10. Foglio 61 - Particella 290 – Superficie 0ha 92are 80ca;
11. Foglio 61 – Particella 351 – Superficie 0ha 56are 94ca;
12. Foglio 61 – Particella 352 – Superficie 0ha 09are 90ca;
13. Foglio 61 – Particella 353 – Superficie 0ha 08are 84ca;
14. Foglio 61 – Particella 359 – Superficie 0ha 30are 72ca;
15. Foglio 61 – Particella 360 – Superficie 0ha 29are 70ca;
16. Foglio 61 – Particella 401 – Superficie 0ha 89are 46ca;
17. Foglio 61 – Particella 402 – Superficie 0ha 62are 52ca;
18. Foglio 62 – Particella 1 – Superficie 0ha 97are 70ca;
19. Foglio 62 – Particella 2 – Superficie 0ha 19are 50ca;
20. Foglio 62 – Particella 3 – Superficie 0ha 29are 66ca;
21. Foglio 62 – Particella 4 – Superficie 0ha 15are 08ca;



per una consistenza complessiva di mq. 105.584 (10,5584 ettari).

Viste le caratteristiche dei beni in oggetto, la vicinanza e parziale contiguità di parte di essi e il modesto valore di ciascun singolo terreno, si ritiene opportuno disporre la vendita dell'intero compendio in un lotto **UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un compendio costituito da n. 21 terreni ad uso agricolo posti nel Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO), in parte contigui ed in parte isolati, incolti e, per quanto visibile, privi di sovrastanti fabbricati, per una superficie complessiva pari 105.584 mq. (10,5584 ettari).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente così identificati, con beni intestati a:

▪ **SANTI STEFANO** nato a Bologna (BO) il 20/09/1957 CF: SNTSFN57P20A944N – **piena proprietà 1000/1000**;

- **Catasto Terreni** del Comune di S. BENEDETTO VAL DI SAMBRO:

1. Foglio **53** - Particella **189** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 03 -

Superficie 1ha 34are 60ca - R. d. Euro 5,56 - R. a. Euro 2,09;

2. Foglio **53** - Particella **190** - Qualità PASC. CESPUG. - Classe U -

Superficie 0ha 24are 68ca - R. d. Euro 0,38 - R. a. Euro 0,38;

3. Foglio **53** - Particella **193** - Qualità PASC. CESPUG. - Classe U -

Superficie 0ha 41are 10ca - R. d. Euro 0,64 - R. a. Euro 0,64;

4. Foglio **53** - Particella **194** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 03 -

Superficie 1ha 96are 22ca - R. d. Euro 8,11 - R. a. Euro 3,04;

5. Foglio **61** - Particella **265** - Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie

0ha 06are 70ca - R. d. Euro 0,45 - R. a. Euro 1,73;

6. Foglio **61** - Particella **284** - Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie

0ha 82are 76ca - R. d. Euro 5,56 - R. a. Euro 21,37;

7. Foglio **61** - Particella **287** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 03 -

Superficie 0ha 07are 76ca - R. d. Euro 0,32 - R. a. - Euro 0,12;

8. Foglio **61** - Particella **288** - Qualità PRATO - Classe U - Superficie 0ha

11are 44ca - R. d. Euro 1,42 - R. a. Euro 1,77;

9. Foglio **61** - Particella **289** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 03 -

Superficie 0ha 07are 76ca - R. d. Euro 0,32 - R. a. Euro 0,12;

10. Foglio **61** - Particella **290** - Qualità SEMINATIVO - Classe 03 - Superficie

0ha 92are 80ca - R. d. Euro 6,23 - R. a. Euro 23,96;

11. Foglio **61** - Particella **351** - Qualità PRATO - Classe U - Superficie 0ha

56are 94ca - R. d. Euro 7,06 - R. a. Euro 8,82;

12. Foglio **61** - Particella **352** - Qualità PRATO - Classe U - Superficie 0ha

09are 90ca - R. d. Euro 1,23 - R. a. Euro 1,53;

13. Foglio **61** - Particella **353** - Qualità PASC. CESPUG. - Classe U -

Superficie 0ha 08are 84ca - R. d. Euro 0,14 - R. a. Euro 0,14;

14. Foglio **61** - Particella **359** - Qualità PASC. CESPUG. - Classe U -

Superficie 0ha 30are 72ca - R. d. Euro 0,48 - R. a. Euro 0,48;

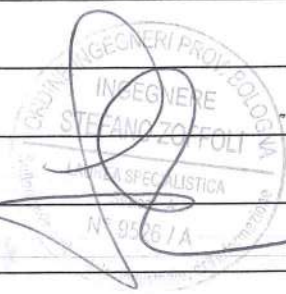
15. Foglio **61** - Particella **360** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 03 -

Superficie 0ha 29are 70ca - R. d. Euro 1,23 - R. a. Euro 0,46;

16. Foglio **61** - Particella **401** - Qualità BOSCO CEDUO - Classe 04 -

Superficie 0ha 89are 46ca - R. d. Euro 2,31 - R. a. Euro 1,39;

17. Foglio **61** - Particella **402** - Qualità PRATO - Classe U - Superficie 0ha



- 9 GEN. 2015

62are 52ca – R. d. Euro 7,75 – R. a. Euro 9,69;

18.Foglio 62 – Particella 1 – Qualità BOSCO CEDUO – Classe 03 - Superficie

0ha 97are 70ca – R. d. Euro 4,04 – R. a. Euro 1,51;

19.Foglio 62 – Particella 2 – Qualità PRATO – Classe U - Superficie 0ha 19are

50ca – R. d. Euro 2,42 – R. a. Euro 3,02;

20.Foglio 62 – Particella 3 – Qualità SEMINATIVO – Classe 03 – Superficie

0ha 29are 66ca – R. d. Euro 1,99 – R. a. Euro 7,66;

21.Foglio 62 – Particella 4 – Qualità PRATO – Classe U – Superficie 0ha 15are

08ca – R. d. Euro 1,87 – R. a. Euro 2,34.

Si specifica che non è stato eseguito un rilievo dimensionale dei beni e che le consistenze e i confini dei terreni sono stati desunti dalla documentazione catastale in atti.

Ogni onere per un eventuale aggiornamento catastale dei beni è comunque a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA

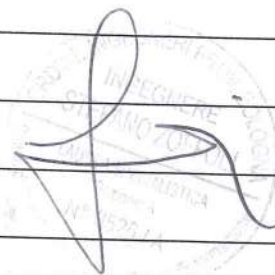
I dati catastali attuali della visura e quelli all'attivo del patrimonio indicati nell'istanza di nomina del curatore, concordano ed i beni risultano esattamente identificabili in relazione ai dati catastali.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

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

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti o avente ragione legale di esistere, ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza. Fermo quanto sopra, si rileva che beni distinti con il foglio

53 mappale 193 e 194 risultano gravati da **servitù di elettrodotto** in favore di TERN - RETE ELETTRICA NAZIONALE SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bologna il 30 ottobre 2023 al n. 37390 reg. part. Nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: *"il signor SANTI STEFANO costituisce a favore della "TERNA - RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A." e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, che a mezzo del suo rappresentante accetta, servitù perpetua di elettrodotto in conduttori aerei sugli esposizione a campi elettrici/magnetici, connessi al funzionamento e all' esercizio degli elettrodotti, e di ben conoscere le disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 200 del 29 agosto 2003. in forza delle scelte progettuali allo stato definite, avendo "TERNA" necessità di asservire l'immobile sopra citato, vengono qui di seguito indicati, con riferimento a ciascuna particella catastale, l'eventuale presenza di sostegni con l'area da essi occupata, la larghezza della fascia asservita, la percorrenza, la superficie dell'area asservita, e la coltura accertata: foglio 53 particella 194 numero 1 (uno) sostegno, per un'area di metri quadrati 400; larghezza della fascia asservita: metri lineari 50; percorrenza: metri lineari 198; superficie dell'area asservita: metri quadrati 9.631; coltura: bosco ceduo; foglio 53 particella 193 numero 0 (zero) sostegni; larghezza della fascia asservita: metri lineari 50; percorrenza: metri lineari 0; superficie dell'area asservita: metri quadrati 100; coltura: pasc. cespug. articolo 2. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espressa pattuizione consentita dall' articolo n 122, 4 comma, del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775. Art. 3 la parte cedente per sè, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, relativamente alla servitù costituita con il presente atto, conferisce alla parte cessionaria, il potere di: - fare accedere sui fondi asserviti il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d' opera e di trasporto*



necessari alla costruzione, all' esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori senza alcun preavviso, con espressa facoltà di utilizzare, ove esistenti strade od accessi dei fondi serventi; - collocare, mantenere ed esercitare l' elettrodotto indicato nel precedente articolo 1; - tagliare i rami od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di "TERNA", possono essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; - tagliare i rami o abbattere, senza alcun indennizzo, in qualsiasi tempo ed anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito delle aree asservite, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare, ad esclusivo giudizio di "TERNA", con il loro accrescimento, la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell' elettrodotto; - modificare la tensione, il numero e il tipo dei sostegni, dei conduttori e delle funi di guardia, salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell' eventuale aggravio. il legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della parte cedente. la parte cedente si obbliga, per sè, eredi successori e per gli aventi causa, ad usare le aree asservite compatibilmente con la presenza dell' elettrodotto ed inerente servitù, impegnandosi a non eseguire opere di qualunque genere e a non praticare attività che possano comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita, obbligandosi, altresì, a conformarsi ad eventuali e successivi provvedimenti di legge o regolamenti che dovessero imporre limiti o vincoli all'utilizzazione dei terreni interessati dalla servitù. La parte cedente si obbliga a non mettere a dimora, o lasciare crescere alberi di alto fusto, che possano essere incompatibili con l'elettrodotto stesso e, comunque, a distanze inferiori a metri 16 (sedici). di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto compatibile, da realizzarsi nelle aree asservite, dovrà essere data preventiva

comunicazione a "TERNA", al fine di consentire alla stessa società di accertarne comunque la compatibilità con l'elettrodotto, con i dispersori di terra e con ogni suo componente o parte accessoria (...)"

VINCOLI E ONERI

É a carico dell'acquirente ogni vincolo ed onere relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio ed urbanistico, acquisizione di abitabilità/agibilità, aggiornamento catastale, oltre agli obblighi in caso di alienazione. Salvo quanto sopra, non si segnalano particolari vincoli e oneri in relazione alla destinazione d'uso dei beni.

CONFINI

I terreni sono confinanti con beni di terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Allo stato attuale, gli immobili in oggetto risultano in proprietà di:

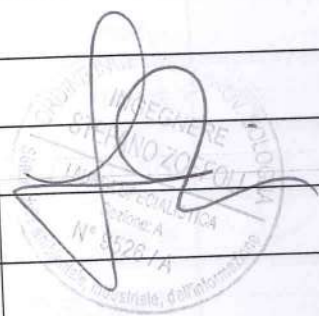
- **SANTI STEFANO** nato a Bologna (BO) il 20/09/1957 CF: SNTSFN57P20A944N (ultima residenza nota - Via Alfredo Calzolari n.16, Bologna) - piena proprietà 1000/1000.

PROVENIENZA DEL BENE

Come si evince dalla relazione notarile in atti, i beni in oggetto risultano in titolarità del Signor SANTI STEFANO in virtù della **successione** in morte del padre Signor SANTI GINO, deceduto il 7 maggio 1986. La dichiarazione di successione è stata registrata a Bologna il 7 agosto 1986 al n. 15 vol. 4250 e trascritta a Bologna il 27 giugno 1987 all'art. 12842. L'accettazione espressa di eredità è stata trascritta a Bologna il 7 agosto 1986 all'art. 16559.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Non noto.



- 9 GEN 2019

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile

agli atti, alla quale interamente si rimanda, a firma del Notaio Dott. Maurizio Gullà, e che di seguito si sintetizzano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Servitù perpetua: i beni distinti con il foglio 53 mappale 194 e 193 risultano gravati da servitù di elettrodotto in favore di TERNA - RETE ELETTRICA NAZIONALE SOCIETA' PER AZIONI, trascritta a Bologna il 30 ottobre 2023 al n. part. 37390.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura (relativamente ai beni in oggetto):

Trascrizioni contro:

- nessuna

Iscrizioni contro:

- nessuna

Si specifica che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 586 c.p.c. è legittimato alla sola cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro, nonché a Imposta Ipotecaria ed Imposta Catastale, oltre a Iva se dovuta, nelle percentuali di Legge; la vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene. A titolo indicativo, il valore catastale dei beni in oggetto è il seguente:

- | | |
|------------------------------|----------|
| ▪ Terreno F. 53 – Part. 189: | € 625,50 |
| ▪ Terreno F. 53 – Part. 190: | € 42,75 |

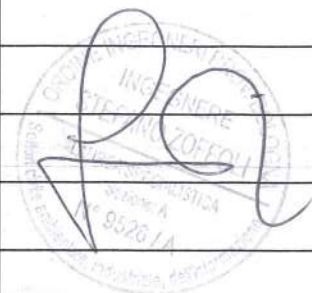
▪ Terreno F. 53 – Part. 193:	€ 72,00
▪ Terreno F. 53 – Part. 194:	€ 912,38
▪ Terreno F. 61 – Part. 265:	€ 50,63
▪ Terreno F. 61 – Part. 284:	€ 625,50
▪ Terreno F. 61 – Part. 287:	€ 36,00
▪ Terreno F. 61 – Part. 288:	€ 159,75
▪ Terreno F. 61 – Part. 289:	€ 36,00
▪ Terreno F. 61 – Part. 290:	€ 700,88
▪ Terreno F. 61 – Part. 351:	€ 794,25
▪ Terreno F. 61 – Part. 352:	€ 138,38
▪ Terreno F. 61 – Part. 353:	€ 15,75
▪ Terreno F. 61 – Part. 359:	€ 54,00
▪ Terreno F. 61 – Part. 360:	€ 138,38
▪ Terreno F. 61 – Part. 401:	€ 259,88
▪ Terreno F. 61 – Part. 402:	€ 871,88
▪ Terreno F. 62 – Part. 1:	€ 454,50
▪ Terreno F. 62 – Part. 2:	€ 272,25
▪ Terreno F. 62 – Part. 3:	€ 223,88
▪ Terreno F. 62 – Part. 4:	€ 210,38

per complessivi **euro 6.694,92** con riserva di verifica al momento della vendita del bene secondo i parametri di Legge.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici digitali del Comune di San Benedetto val di Sambro (BO):



. PSC: Area forestale e boschiva (Art. 14) - Corridoi ecologici secondari (Art. 13) -

Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 15);

. RUE: Ambiti agricoli di prevalente rilievo paesaggistico (Art. 137.1);

Si specifica che i mappali 284,288,290,402 del foglio 61 rientrano per una piccola porzione all'interno di sistemi agricoli produttivi, come riportato nell'art. 33 del PUG.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni, esclusi dall'obbligo di certificazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I terreni in oggetto sono apparentemente liberi e privi di sovrastanti fabbricati. Si specifica che non è stata eseguita un'ispezione diretta dell'intero compendio immobiliare ma una ricognizione tramite foto aeree, per cui si intende a carico dell'aggiudicatario l'eventuale verifica puntuale dei singoli beni.

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di proprietà 1000/1000 di 21 appezzamenti di terreno agricolo, apparentemente privi di sovrastanti fabbricati, di superficie complessiva pari a 105.584 mq, posti nel Comune di San Benedetto val di Sambro (BO) distribuiti nelle vicinanze della frazione "Ca' Borelli", su vasta zona collinare prevalentemente in declivio, ed in particolare:

- terreni contigui identificati al Foglio 53 Mappali 189, 190, 193, 194 che costituiscono un appezzamento ampio 39.660 mq. (3,9660 ettari) posto a circa 500 metri dalla frazione di Ca' Borelli;
- terreni contigui identificati al Foglio 61 Mappali 284, 287, 288, 289, 290, 351, 352, 353, 359, 360, 401, 402 e Foglio 62 Mappali 1, 2, 3, 4, che costituiscono un appezzamento ampio 65.254 mq. (6,5254 ettari) posto a circa

700 metri dalla frazione di Ca' Borelli, nelle immediate vicinanze del precedente;

- il terreno identificato al Foglio 61 Mappale 265 costituisce un piccolo appezzamento isolato di 670 mq. nelle immediate vicinanze della frazione di Ca' Borelli.

Tutti gli appezzamenti di terreno si presentano per lo più in declivio, con molte alberature, arbusti e, per quanto visibile dalle foto aeree, privi di fabbricati, coltivazioni e recinzioni.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Trattasi di terreni privi di impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza, la qualità e la classe dei terreni vengono desunte dai certificati catastali e raggruppate per tipologia, come segue:

- Seminativo (classe 03) mq. 21.192 (2,12 ha)
- Bosco ceduo (classe 03) mq. 57.204 (5,72 ha)
- Pasc. Cespug. (classe U) mq. 9.650 (0,97 ha)
- Prato (classe U) mq. 17.538 (1,75 ha)

per complessivi **105.584 mq.** (10,5584 ha). Si specifica che non è stato eseguito un rilievo dimensionale dei terreni e quindi le informazioni su consistenza, natura e confini degli immobili provengono dalla documentazione catastale, alla quale interamente si rimanda, unitamente ad una ricognizione visiva di massima dello stato dei luoghi.

STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, nell'ambito della procedura di liquidazione controllata del patrimonio, occorre



considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, 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 eventualmente di applicare al valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.

Per la valutazione dei terreni, si fa riferimento alle tabelle dei **Valori Agricoli Medi della Provincia**, Ufficio del Territorio di Bologna, pubblicati in Burert n. 53 del 07/03/2025, per Regione Agraria n. 2 "Alto Reno":

- Seminativo:	$\text{euro/ha } 6.000 * 2,12 \text{ ha} = 12.720 \text{ euro}$
- Prato:	$\text{euro/ha } 3.200 * 1,75 \text{ ha} = 5.600 \text{ euro}$
- Bosco ceduo:	$\text{euro/ha } 1.300 * 6,69 \text{ ha} = 8.697 \text{ euro}$

Si specifica che, ai fini della stima, i terreni di categoria "Pasc. Cespug." vengono assimilati ai terreni della categoria "Bosco ceduo". Tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dei beni e del loro stato di manutenzione e delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene) come segue:

VALORE ARROTONDATO PREZZO DI MERCATO € 27.000,00

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 22.000,00

(Euro ventiduemila/00).

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), 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 riportato in perizia.

* * *

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;

Bologna, 07/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Stefano Zoffoli

Allegati:

1. Documentazione catastale.
2. Stralcio dello strumento urbanistico.
3. Raccolta fotografica.
4. Relazione notarile ventennale (copia).

Repertorio N. 3629

-----**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

L'anno duemilaventisei, in questo giorno venerdì nove del mese di
gennaio. =====

===== **(9 gennaio 2026)** =====

In Bologna, via Cesare Battisti n.10. =====

Innanzi a me Dottor **LORENZO VIAPIANA Notaio** residente in

Budrio, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Bologna, =====

===== è presente il Signor: =====

= **ZOFFOLI STEFANO**, nato a Cesena (FC) il 3 gennaio 1976,
domiciliato presso il suo studio in Bologna, Via Castellata n.3/2,
(codice fiscale: ZFF SFN 76A03 C573P), Ingegnere iscritto all'Albo
degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n.9526/A. =====

Il Comparsente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
ha presentato la perizia tecnica di stima che precede, chiedendomi
di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 14
luglio 1937 n.1666. =====

Aderendo alla domanda fatta, deferisco il giuramento al
Comparsente, previa ammonizione da me Notaio effettuata allo
stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e
sull'obbligo di dichiarare la verità. =====

Il Comparsente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e
quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far



conoscere la verità". =====

===== **CHIUSURA DELL'ATTO** =====

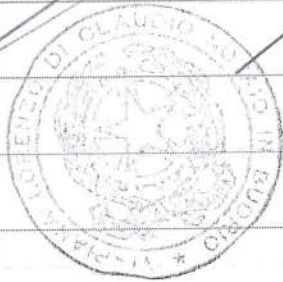
Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato personalmente lettura al Comparente che lo approva. =====

Indi, quest'atto viene sottoscritto a norma di legge dal Comparente e da me Notaio, alle ore *quattordici* e minuti *cinquantadue*.

Consta di un foglio interamente scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia per una pagina intera e parte di questa seconda, completato a penna di mio pugno. =====

Stefano Affole

[Signature] Notaio



Allegato n.1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2025

Data: 23/10/2025 Ora: 10.05.38 pag: 1 Segue

Visura n.: T70453/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO (G566) provincia BOLOGNA
Soggetto individuato	SANTI Stefano (CF: SNTSFN57P20A944N) nato a BOLOGNA (BO) il 20/09/1957

1. Immobili siti nel Comune di SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO (Codice G566) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	53	189		-	BOSCO CEDUO 03	1 34 60		Euro 5,56 Lire 10.768	Euro 2,09 Lire 4.038	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
2	53	190		-	PASC CESPUG U	24 68		Euro 0,38 Lire 740	Euro 0,38 Lire 740	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
3	53	193		-	PASC CESPUG U	41 10		Euro 0,64 Lire 1.233	Euro 0,64 Lire 1.233	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
4	53	194		-	BOSCO CEDUO 03	1 96 22		Euro 8,11 Lire 15.698	Euro 3,04 Lire 5.887	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
5	61	265		-	SEMINATIVO 03	06 70	BA2A	Euro 0,45 Lire 871	Euro 1,73 Lire 3.350	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
6	61	284		-	SEMINATIVO 03	82 76	BA2A	Euro 5,56 Lire 10.759	Euro 21,37 Lire 41.380	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
7	61	287		-	BOSCO CEDUO 03	07 76		Euro 0,32 Lire 621	Euro 0,12 Lire 233	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
8	61	288		-	PRATO U	11 44	BA2A	Euro 1,42 Lire 2.746	Euro 1,77 Lire 3.432	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
9	61	289		-	BOSCO CEDUO 03	07 76		Euro 0,32 Lire 621	Euro 0,12 Lire 233	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
10	61	290		-	SEMINATIVO 03	92 80	BA2A	Euro 6,23 Lire 12.064	Euro 23,96 Lire 46.400	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
11	61	351		-	PRATO U	56 94	BA2A	Euro 7,06 Lire 13.666	Euro 8,82 Lire 17.082	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
12	61	352		-	PRATO U	09 90	BA2A	Euro 1,23 Lire 2.376	Euro 1,53 Lire 2.970	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
13	61	353		-	PASC CESPUG U	08 84		Euro 0,14 Lire 265	Euro 0,14 Lire 265	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
14	61	359		-	PASC CESPUG U	30 72		Euro 0,48 Lire 922	Euro 0,48 Lire 922	Impianto meccanografico del 30/11/1968		
15	61	360		-	BOSCO CEDUO 03	29 70		Euro 1,23 Lire 2.376	Euro 0,46 Lire 891	Impianto meccanografico del 30/11/1968		

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2025

Data: 23/10/2025 Ora: 10.05.38 pag: 2 Fine

Visura n.: T70453/2025

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
16	61	401		-	BOSCO CEDUO 04	89 46		Euro 2,31 Lire 4.473	Euro 1,39 Lire 2.684	Impianto meccanografico del 30/11/1968	
17	61	402		-	PRATO U	62 52	BA2A	Euro 7,75 Lire 15.005	Euro 9,69 Lire 18.756	Impianto meccanografico del 30/11/1968	
18	62	1		-	BOSCO CEDUO 03	97 70		Euro 4,04 Lire 7.816	Euro 1,51 Lire 2.931	Impianto meccanografico del 30/11/1968	
19	62	2		-	PRATO U	19 50	BA2A	Euro 2,42 Lire 4.680	Euro 3,02 Lire 5.850	Impianto meccanografico del 30/11/1968	
20	62	3		-	SEMINATIVO 03	29 66	BA2A	Euro 1,99 Lire 3.856	Euro 7,66 Lire 14.830	Impianto meccanografico del 30/11/1968	
21	62	4		-	PRATO U	15 08	BA2A	Euro 1,87 Lire 3.619	Euro 2,34 Lire 4.524	Impianto meccanografico del 30/11/1968	

Totale: Superficie 10.55.84 Redditi: Dominicale Euro 59,51 Agrario Euro 92,26

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTI Stefano nato a BOLOGNA il 20/09/1957	SNTSFN57P20A944N*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/05/1986 - US Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 4250 n. 15 registrato in data 07/08/1986 - Voltura n. 3108. I/1986 in atti dal 12/12/1987	

Totale Generale: Superficie 10.55.84 Redditi: Dominicale Euro 59,51 Agrario Euro 92,26

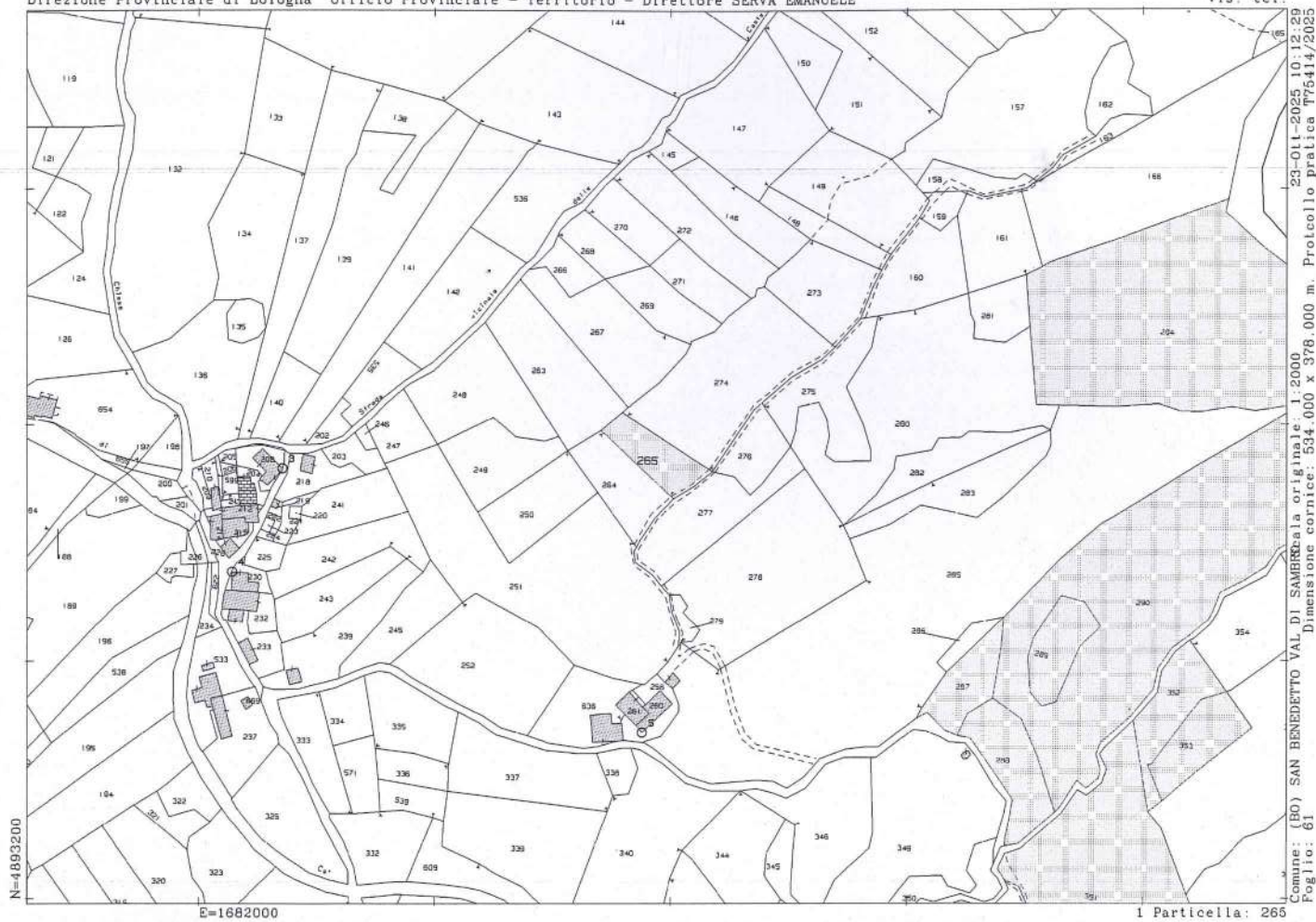
Unità immobiliari n. 21

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



Comune: (BO) SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
Foglio: 53
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 m. Protocollo pratica 471104/2025
23-01-2025 10:06:31



N=4893200

E=1682000

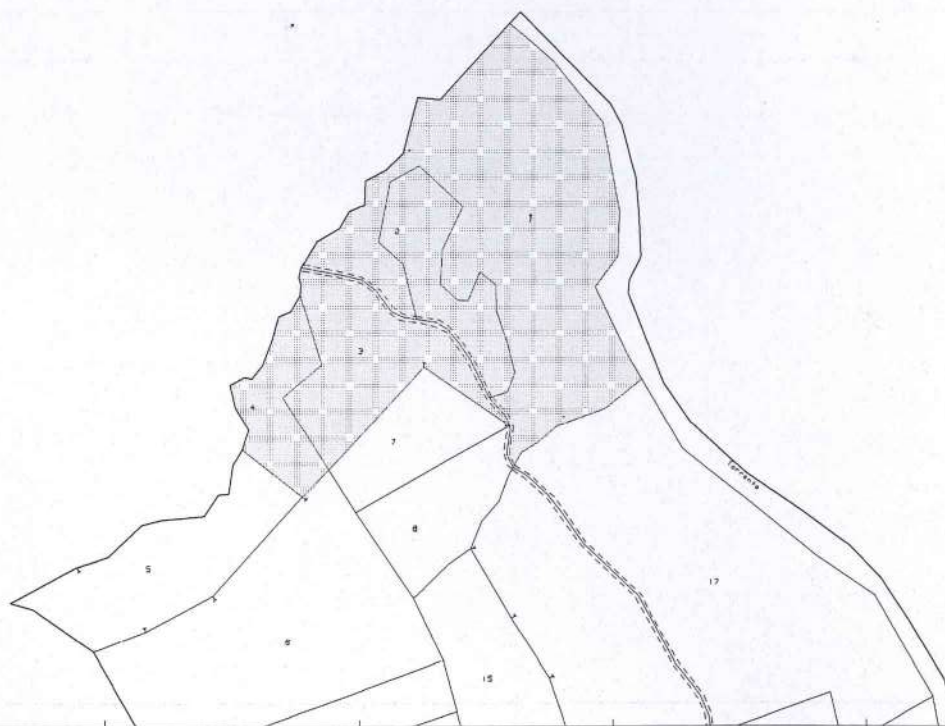
1 Particella: 265

Comune: (BO) SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
 Foglio: 61
 23-011-2025 10:12:29
 Protocollo pratica T75414/2025



N=4893000

E=1682300



1 Particella: 1

Comune: (BO) SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
Foglio: 62
Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 m. Protocollo pratica 776120/2023
23-011-2025.10.13.28

Propiedad por 1/4 de parte	SAN ANTONIO DE LOS RIOS DE SAN ANTONIO	10	100	10000	100	10000	Prop. 1.00	Dist. 1.00
Propiedad por 1/4 de parte	SAN ANTONIO DE LOS RIOS DE SAN ANTONIO	10	100	10000	10	1000	Dist. 1.00	Dist. 1.00
Propiedad por 1/4 de parte	SAN ANTONIO DE LOS RIOS DE SAN ANTONIO	10	100	10000	10	1000	Dist. 1.00	Dist. 1.00
Propiedad por 1/4 de parte	SAN ANTONIO DE LOS RIOS DE SAN ANTONIO	10	100	10000	10	1000	Dist. 1.00	Dist. 1.00



Proyecto por subproyecto	SAN EDUARDO VAL DE SAMBORDO Rev.	45	1	PROYECTO	45	1770	Plan 4.34	Plan 4.34
Proyecto por subproyecto	SAN EDUARDO VAL DE SAMBORDO Rev.	46	2	PROYECTO	46	1800	Plan 4.35	Plan 4.35
Proyecto por subproyecto	SAN EDUARDO VAL DE SAMBORDO Rev.	47	3	PROYECTO	47	1830	Plan 4.36	Plan 4.36
Proyecto por subproyecto	SAN EDUARDO VAL DE SAMBORDO Rev.	48	4	PROYECTO	48	1860	Plan 4.37	Plan 4.37



Allegato n.2

STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO

- Elettrorodotti a media tensione esistenti
- Elettrorodotti a media tensione già autorizzati
- Fascia laterale di rispetto agli elettrorodotti di media tensione esistenti e di pro
- Fasce di ambientazione degli impianti e le reti di comunicazione ed emittenti
- SIC - ZPS
- Impianti di depurazione e trattamento delle acque e relativa fascia di rispetto
- /// Infrastrutture per la mobilità (Art. 131 RUE)
- Zona di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (Art. 142.4)
- Autostrada
- Fascia di rispetto delle aree cimiteriali (Art. 20.5 del PSC)
- Fascia di rispetto ai depuratori (Art. 20.4 del PSC)
- Istruzione
- Assistenza, servizi sociali e igienico - sanitari
- Pubblica amministrazione
- Attività culturali, sociali e politiche
- Luoghi di culto
- Cimitero (Art. 144 RUE)
- Verde pubblico (Art. 139 RUE)
- Attrezzature ed impianti sportivi pubblici (Art. 139 RUE)
- Parcheggi pubblici (Art. 140 RUE)
- Nodi ecologici semplici (Art. 13 del PSC)
- /// Corridoi ecologici principali - (Art. 13 del PSC)
- Corridoi ecologici secondari - (Art. 13 del PSC)
- Zone A (zone dissestate) - (Art. 12.12 del PSC)
- Zone B (zone di possibile ulteriore evoluzione dei dissesti) - (Art. 12.12 del PSC)
- Zone C (aree contermini costituenti fasce di rispetto) - (Art. 12.12 del PSC)
- Corridoi ecologici secondari - (Art. 13 del PSC)
- Frane quiescenti (Art. 12.3 del PSC)
- F - Frane attive con acclività minore di 15° di nuova individuazione (Art. 12.3



- | | | | | | | | | |
|-------------------------|------------------------------------|----|-----|----------------|----|------|-----------|-----------|
| Superficie per abitante | San BENEDETTO VIA. DI SASSANO Str. | 15 | 189 | MONTE CASSINO | 05 | 1440 | Area 1,10 | Pop. 3,35 |
| Superficie per abitante | San BENEDETTO VIA. DI SASSANO Str. | 12 | 199 | PIRELLA GELFUS | 1 | 249 | Area 0,20 | Pop. 0,20 |
| Superficie per abitante | San BENEDETTO VIA. DI SASSANO Str. | 14 | 192 | PIRELLA GELFUS | 1 | 249 | Area 0,20 | Pop. 0,20 |
| Superficie per abitante | San BENEDETTO VIA. DI SASSANO Str. | 15 | 189 | MONTE CASSINO | 05 | 1440 | Area 1,10 | Pop. 3,35 |

ESTRATTO RUE-PSC

Scorci di Paesaggio di particolare interesse culturale e testimoniale

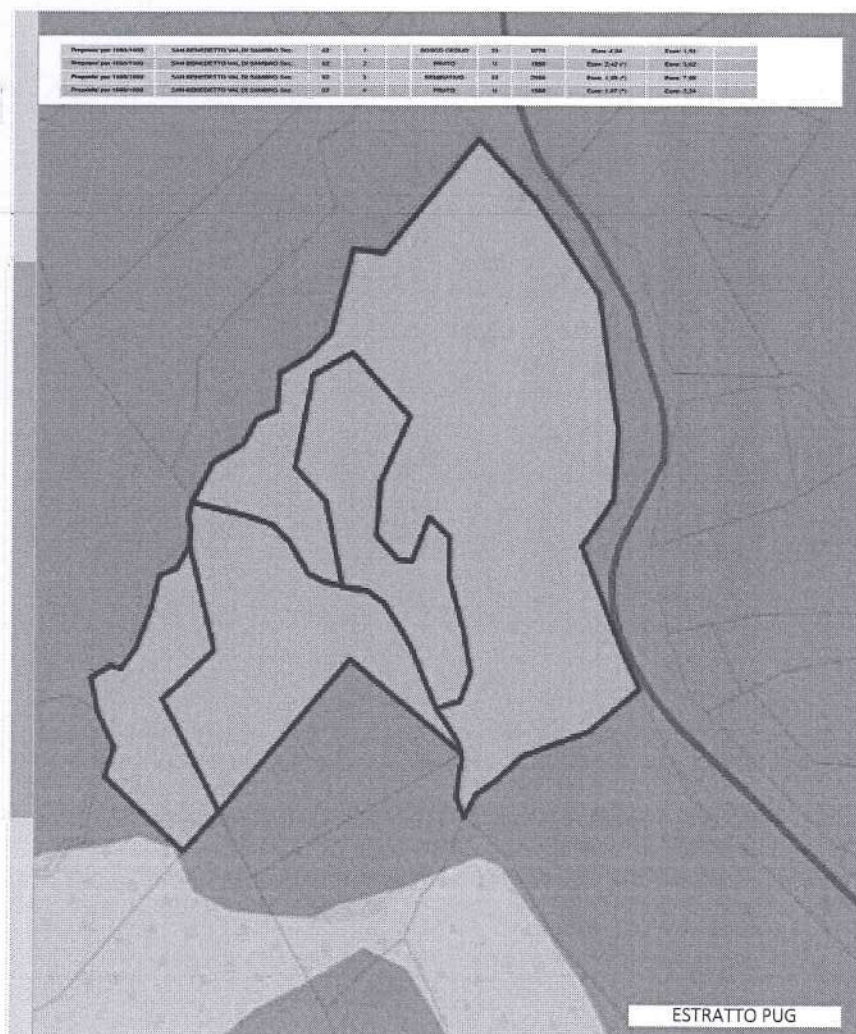


Alberi monumentali

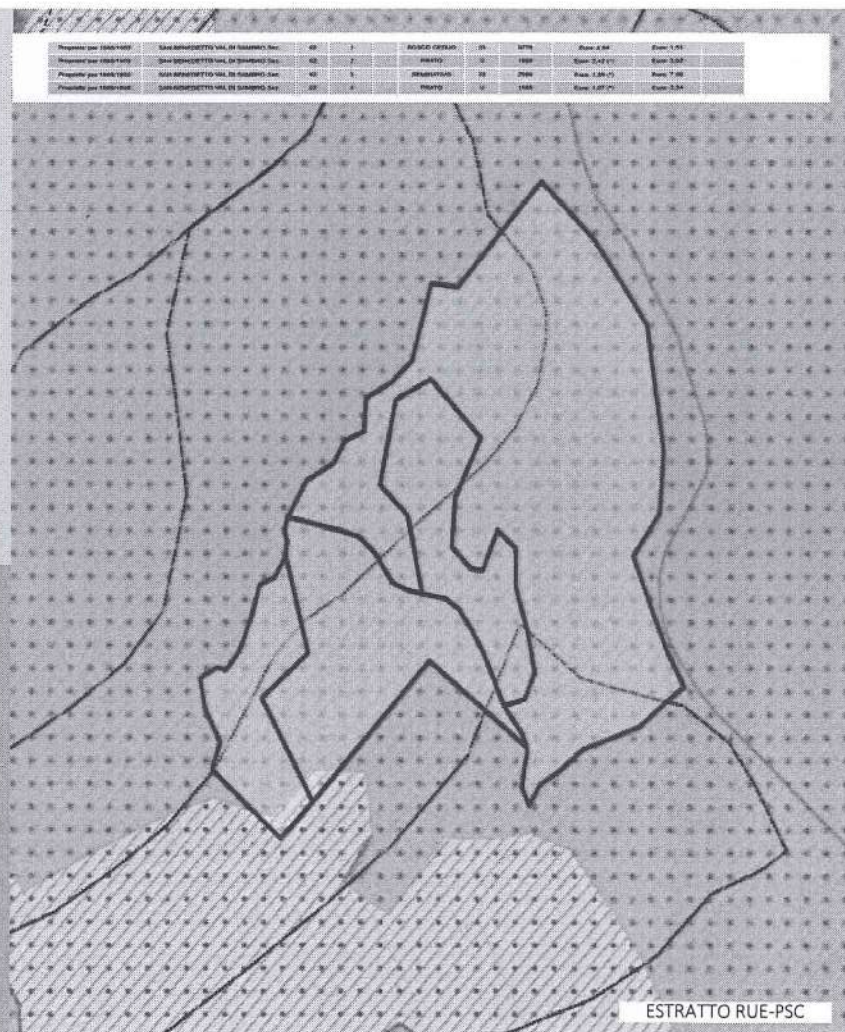


Fontana

- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Aree produttive
- Aree commerciali e terziarie
- Aree edificate prevalentemente residenziali
- Reticolo stradale
- Dotazioni territoriali
- Nodi ecologici principali
- Nodi ecologici secondari
- Nodi ecologici di terzo livello
- Reticolo idrografico minore
- Reticolo idrografico secondario
- Reticolo idrografico principale
- Fascia perfluviiale di collina e montagna
- Corridoi ecologici multifunzionali dei corsi d'acqua
- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
- Parchi Regionali e Provinciali, Riserve Naturali e paesaggio protetto
- Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- Geositi
- Ecosistema forestale
- Ecosistema Arbustivo
- Ecosistema calanchivo (calanchi e rocce affioranti)
- Sistemi agricoli produttivi
- Attrezzature culturali, religiose, ricreative, sportive, parchi e giardini
- Attrezzature produttive, ricettive, pubblici esercizi e agriturismi
- Impianti di produzione di energie rinnovabili



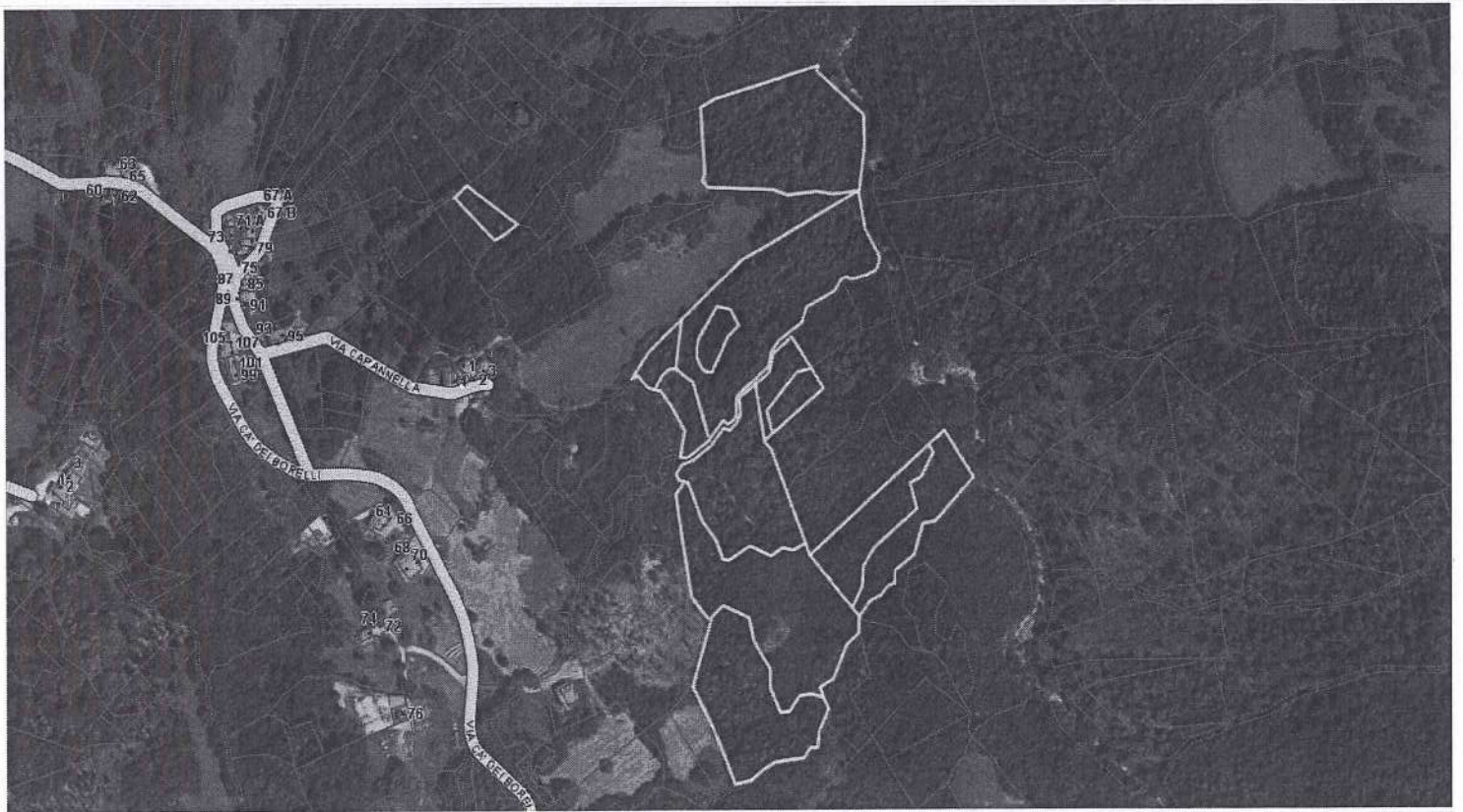
-  Impianti di depurazione e trattamento delle acque e relativa fascia di rispetto
-  Infrastrutture per la mobilità (Art. 131 RUE)
-  Zona di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie (Art. 142.4)
-  Autostrada
-  Fascia di rispetto delle aree cimiteriali (Art. 20.5 del PSC)
-  Fascia di rispetto ai depuratori (Art. 20.4 del PSC)
-  Istruzione
-  Assistenza, servizi sociali e igienico - sanitari
-  Pubblica amministrazione
-  Attività culturali, sociali e politiche
-  Luoghi di culto
-  Cimitero (Art. 144 RUE)
-  Verde pubblico (Art. 139 RUE)
-  Attrezzature ed impianti sportivi pubblici (Art. 139 RUE)
-  Parcheggi pubblici (Art. 140 RUE)
-  Nodi ecologici semplici (Art. 13 del PSC)
-  Corridoi ecologici principali - (Art. 13 del PSC)
-  Corridoi ecologici secondari - (Art. 13 del PSC)
-  Zone A (zone dissestate) - (Art. 12.12 del PSC)
-  Zone B (zone di possibile ulteriore evoluzione dei dissesti) - (Art. 12.12 del PSC)
-  Zone C (aree contermini costituenti fasce di rispetto) - (Art. 12.12 del PSC)
-  Frane attive (Art. 12.3 del PSC)
-  Frane quiescenti (Art. 12.3 del PSC)
-  F - Frane attive con acclività minore di 15° di nuova individuazione (Art. 12.3 del PSC)



Allegato n.3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Proprietà per 1985/1986	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1986/1987	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1987/1988	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1988/1989	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1989/1990	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1990/1991	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1991/1992	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1992/1993	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1993/1994	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1994/1995	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1995/1996	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1996/1997	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1997/1998	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1998/1999	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79
Proprietà per 1999/2000	SAN BENEDETTO VAL DI SANGRO DAC	61	288	DEMANIO	49	878	Area 4.55 (1)	Area 1.79



Proprietà per l'abitazione	SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO PIA	45	285	MONDO CESPUG	45	1240	Area 0.90	Area 0.90
Proprietà per l'abitazione	SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO PIA	52	294	MONDO CESPUG	52	2451	Area 0.58	Area 0.58
Proprietà per l'abitazione	SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO PIA	62	303	MONDO CESPUG	62	2116	Area 0.66	Area 0.66
Proprietà per l'abitazione	SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO PIA	63	314	MONDO CESPUG	63	1982	Area 0.91	Area 0.91



Proyecto por 1000-1500	SAN BENEDICTO VAL DE GUARINO Snc	45	1	ARRECA CROQUIS	05	1075	Plan: 4.24	Plan: 1.53
Proyecto por 1000-1500	SAN BENEDICTO VAL DE GUARINO Snc	45	2	PROYECTO	11	1080	Elev: 2.42 (1)	Elev: 3.85
Proyecto por 1000-1500	SAN BENEDICTO VAL DE GUARINO Snc	45	3	DESEÑOS	15	1085	Plan: 1.88 (1)	Plan: 1.40
Proyecto por 1000-1500	SAN BENEDICTO VAL DE GUARINO Snc	45	4	PROYECTO	15	1088	Elev: 1.47 (1)	Elev: 3.34



Allegato n.4
RELAZIONE NOTARILE

RELAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto dottor MAURIZIO GULLA', Notaio in Bologna, esaminati i titoli di provenienza presso l'Agenzia del Territorio ed esperito ogni altro opportuno accertamento

dichiara

assumendone la piena responsabilità, che in base a detti documenti e registri risulta quanto segue:

Proprietari dei beni oggetto del pignoramento:

- **SANTI Stefano**, nato a Bologna il 20 settembre 1957, codice fiscale: SNT SFN 57P20 A944N.

Attuale descrizione catastale beni oggetto di pignoramento:

- appezzamenti di terreno sito in Comune di San Benedetto Val di Sambro.

Detta unità immobiliare risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto Val di Sambro come segue:

- foglio 53, mappale 189, di mq. 13.460, cl. 3, R.D. euro 5,56, R.A. euro 2,09;
- foglio 53, mappale 190, di mq. 2.468 cl. U, R.D. euro 0,38, R.A. euro 0,38;
- foglio 53, mappale 193, di mq. 4.110 cl. U, R.D. euro 0,64, R.A. euro 0,64;
- foglio 53, mappale 194, di mq. 19.622 cl. 3, R.D. euro 8,11, R.A. euro 3,04;
- foglio 61, mappale 265, di mq. 670, cl. 3, R.D. euro 0,45, R.A. euro 1,73;
- foglio 61, mappale 284, di mq. 8.276 cl. 3, R.D. euro 5,56, R.A. euro 21,37;
- foglio 61, mappale 287, di mq. 776 cl. 3, R.D. euro 0,32, R.A. euro 0,12;
- foglio 61, mappale 288, di mq. 1.144 cl. U, R.D. euro 1,42, R.A. euro 1,77;
- foglio 61, mappale 289, di mq. 776 cl. 3, R.D. euro 0,32, R.A. euro 0,12;
- foglio 61, mappale 290, di mq. 9.280 cl. 3, R.D. euro 6,23, R.A. euro 23,96;
- foglio 61, mappale 351, di mq. 5.694 cl. U, R.D. euro 7,06, R.A. euro 8,82;
- foglio 61, mappale 352, di mq. 990 cl. U, R.D. euro 1,23, R.A. euro 1,53;
- foglio 61, mappale 353, di mq. 884 cl. U, R.D. euro 0,14, R.A. euro 0,14;
- foglio 61, mappale 359, di mq. 3.072 cl. U, R.D. euro 0,48, R.A. euro 0,48;
- foglio 61, mappale 360, di mq. 2.970 cl. 3, R.D. euro 1,23, R.A. euro 0,46;
- foglio 61, mappale 401, di mq. 8.946 cl. 4, R.D. euro 2,31, R.A. euro 1,39;
- foglio 61, mappale 402, di mq. 6.252, cl. U, R.D. euro 7,75, R.A. euro 9,69;
- foglio 62, mappale 1, di mq. 9.770, cl. 3, R.D. euro 4,04, R.A. euro 1,51;
- foglio 62, mappale 2, di mq. 1.950 cl. U, R.D. euro 2,42, R.A. euro 3,02;
- foglio 62, mappale 3, di mq. 2.966 cl. 3, R.D. euro 1,99, R.A. euro 7,66;
- foglio 62, mappale 4, di mq. 1.508 cl. U, R.D. euro 1,87, R.A. euro 2,34;

Storia catastale ventennale

Da data anteriore al ventennio i beni risultano identificati con i sopraindicati dati.

Passaggi nel ventennio

I beni in oggetto risultano di titolarità del Signor SANTI Stefano in virtù della successione in morte del padre Signor SANTI Gino, nato a San Benedetto Val di Sambro il 24 giugno 1913 e deceduto il 7 maggio 1986. La dichiarazione di successione è stata registrata a Bologna il 7 agosto 1986 al n. 15 vol. 4250 e trascritta a Bologna il 27 giugno 1987 all'art. 12842. L'accettazione espressa di eredità è stata trascritta a Bologna il 7 agosto 1986 all'art. 16559.

Gravami/servitù

I beni distinti con il foglio 53 mappale 194 e 193 risultano gravati da servitù di elettrodotto in favore di TERNA - RETE ELETTRICA NAZIONALE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, codice fiscale 05779661007 trascritta a Bologna il 30 ottobre 2023 al n. 37390 reg. part.. Nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: "il signor SANTI Stefano costituisce a favore della "TERNA

- RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A." e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, che a mezzo del suo rappresentante accetta, servitù perpetua di elettrodotto in conduttori aerei sugli esposizioni a campi elettrici/magnetici, connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti, e di ben conoscere le disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 200 del 29 agosto 2003. in forza delle scelte progettuali allo stato definite, avendo "TERNA" necessità di asservire l'immobile sopra citato, vengono qui di seguito indicati, con riferimento a ciascuna particella catastale, l'eventuale presenza di sostegni con l'area da essi occupata, la larghezza della fascia asservita, la percorrenza, la superficie dell'area asservita, e la coltura accertata: foglio 53 particella 194 numero 1 (uno) sostegno, per un'area di metri quadrati 400; larghezza della fascia asservita: metri lineari 50; percorrenza: metri lineari 198; superficie dell'area asservita: metri quadrati 9.631; coltura: bosco ceduo; foglio 53 particella 193 numero 0 (zero) sostegni; larghezza della fascia asservita: metri lineari 50; percorrenza: metri lineari 0; superficie dell'area asservita: metri quadrati 100; coltura: pasc. cespug. articolo 2 la servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espressa pattuizione consentita dall' articolo n 122, 4 comma, del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775. articolo 3 la parte cedente per sè, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, relativamente alla servitù costituita con il presente atto, conferisce alla parte cessionaria, il potere di: - fare accedere sui fondi asserviti il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d' opera e di trasporto necessari alla costruzione, all' esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori senza alcun preavviso, con espressa facoltà di utilizzare, ove esistenti strade od accessi dei fondi serventi; - collocare, mantenere ed esercitare l' elettrodotto indicato nel precedente articolo 1; - tagliare i rami od abbattere quelle piante che, ad esclusivo giudizio di "TERNA", possono essere di impedimento alla costruzione dell'elettrodotto; - tagliare i rami o abbattere, senza alcun indennizzo, in qualsiasi tempo ed anche senza preavviso, quelle piante che, nell'ambito delle aree asservite, trovandosi in prossimità dei conduttori, possano pregiudicare, ad esclusivo giudizio di "TERNA", con il loro accrescimento, la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell' elettrodotto; - modificare la tensione, il numero e il tipo dei sostegni, dei conduttori e delle funi di guardia, salvo la corresponsione di una ulteriore indennità nei limiti dell' eventuale aggravio. il legname abbattuto durante la costruzione e nel corso dell'esercizio dell'elettrodotto rimane a disposizione della parte cedente. la parte cedente si obbliga, per sè, eredi successori e per gli aventi causa, ad usare le aree asservite compatibilmente con la presenza dell' elettrodotto ed inerente servitù, impegnandosi a non eseguire opere di qualunque genere e a non praticare attività che possano comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù costituita, obbligandosi, altresì, a conformarsi ad eventuali e successivi provvedimenti di legge o regolamenti che dovessero imporre limiti o vincoli all'utilizzazione dei terreni interessati dalla servitù. La parte cedente si obbliga a non mettere a dimora, o lasciare crescere alberi di alto fusto, che possano essere incompatibili con l'elettrodotto stesso e, comunque, a distanze inferiori a metri 16 (sedici). di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto compatibile, da realizzarsi nelle aree asservite, dovrà essere data preventiva comunicazione a "TERNA", al fine di consentire alla stessa società di accertarne comunque la compatibilità con l'elettrodotto, con i dispersori di terra e con ogni suo componente o parte accessoria. articolo 4 i danni subiti dalla parte cedente per la realizzazione dell'elettrodotto sono valutati e liquidati a lavori ultimati, secondo la stima corrente. Sono valutati e liquidati, a lavori ultimati, i danni causati in occasione di riparazioni di appezzamenti di terreno siti nel Comune di San Benedetto Val di Sambro (BO),

distinti nel catasto terreni del detto Comune al foglio 53 particelle 194 e 193, come in premessa meglio descritti, e meglio individuati nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega alla presente scrittura con la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale. la servitù di elettrodotto è relativa all' elettrodotto aereo a 380 kv tra le stazioni elettriche di Colunga (BO) e Calenzano (FI) ed opere connesse. la parte cedente dichiara di aver preso conoscenza delle modalità tecniche secondo le quali saranno realizzati gli elettrodotti, prende atto dei limiti e valori di attenzione per il carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all' elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio dell'elettrodotto stesso, essendosi, in ogni caso, tenuto conto di essi nella determinazione dell'indennità. Articolo 6 la parte cessionaria viene immessa sin da ora nel possesso legale di quanto acquistato, con ogni effetto utile ed oneroso, e così viene immessa sin da ora anche nel possesso materiale. Articolo 7 la parte cedente dichiara e garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno nonchè la sua libertà da vincoli, pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi. Conseguentemente la parte cessionaria è indenne da qualsiasi pretesa da parte di terzi. la parte cedente dichiara che sono state fino ad ora regolarmente pagate le imposte principali, complementari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti e di essere altresì al corrente con il pagamento di ogni tipo di tributo, tassa, imposta (anche straordinaria o comunale) e contributo relativo a quanto forma oggetto del presente atto. il tutto con ampio esonero per la parte cessionaria da qualsiasi danno, molestia, ingerenza ed obbligo al riguardo. Il cedente si impegna, altresì, a corrispondere gli oneri eventualmente sino ad oggi dovuti, anche se accertati o iscritti a ruolo successivamente alla stipula di questo atto. La parte cedente dichiara che sul terreno in oggetto non sussiste alcuna costruzione. la parte cedente dichiara altresì che gli immobili in oggetto sono pervenuti per successione legittima in morte del signor SANTI GINO, sopra citata. Per effetto di quanto sopra, la parte cedente garantisce la parte cessionaria per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, ivi compresi conduttori o coloni, che, per qualsiasi titolo, possano vantare diritti sui fondi asserviti o sulle indennità corrisposte per la costituzione della servitù stessa. in caso di evizione totale o parziale, la parte cedente si obbliga a rivalere la parte cessionaria di quanto dalla stessa corrisposto per la costituzione della servitù, nei confronti dei proprietari effettivi, nonchè di qualsiasi ulteriore danno subito dalla stessa per effetto dell'evizione. La parte cedente dichiara e garantisce che per il terreno asservito non ricorrono le ipotesi di cui all' art. 42 D.P.R. 327/2001 e manleva "TERNA" da eventuali pretese in tal senso. la parte cedente, inoltre, si obbliga a trasferire agli eventuali successori, acquirenti o aventi causa a qualsiasi titolo, nessuno escluso, la servitù e le relative obbligazioni nascenti dal presente contratto, facendone menzione negli atti traslativi." Si precisa che la situazione ipotecaria stante l'aggiornamento dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Bologna è fino alla data del 18 novembre 2025.

Bologna, 2 dicembre 2025