



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 26/2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

Udienza 12.06.2025

*** * ***

Ore 9:30

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

*** * ***

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento del 22.01.2024 Rep. n. 10567 contro ESECUTATO, trascritto a Bologna il 02.02.2024 al Reg Gen. n. 5345 ed al Reg. Part. n. 4016, è stato pignorato a favore di PROCEDENTE i seguenti ben immobili:

- Quota pari ad 1/1 di proprietà ESECUTATO di terreni, posti nel Comune di Bologna (BO), via Cavaioni, costituita da appezzamenti di terreni boschivi e agricoli; tali immobili sono identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 4 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 5 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 6 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 23 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 24 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 26 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 28 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 29 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 31– Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 34 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 104 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 109 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 119 – Terreno - via Cavaioni ;



- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 122 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 123 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 124 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 126 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 43 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 44 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 135 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 306 – Particella 137 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 146 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 149 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 150 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 153 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 307 – Particella 156 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 177 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 178 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 180 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 183 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 184 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 185 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 187 – Terreno - via Cavaioni ;
- Bologna (Bo) - Foglio 310 – Particella 189 – Terreno - via Cavaioni ;

Si dispone la vendita in un lotto unico.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appezamenti di terreno (seminativo e boschi) nel comune di Bologna, località colli – via Cavaioni, la superficie lorda complessiva è di circa mq 412.613,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima risulta allibrati al Catasto Terreni del comune di Bologna (BO), intestato a *“ESECUTATO – proprietà 1/1”*

Foglio	Part	Sub	Qualità	Classe	Sup.mq ha are ca	Reddito Dominic.	Reddito Agrario
306	4	-	INCOLT PROD	U	76 31	€ 3,94	€ 1,18
306	5	-	BOSCO CEDUO	3	2 09 78	€ 11,92	€ 3,25
306	6	-	BOSCO CEDUO	3	89 00	€ 5,06	€ 1,38
306	23	-	SEMIN ARBOR	3	2 72 58	€ 246,36	€ 154,85
306	24	-	BOSCO CEDUO	2	09 85	€ 0,97	€ 0,15



306	26	-	BOSCO CEDUO 2	16 98	€ 1,67	€ 0,26
306	28	-	SEMINATIVO 3	1 51 30	€ 136,74	€ 85,95
306	29	-	SEMIN ARBOR 3	2 11 98	€ 191,59	€ 120,43
306	31	-	SEMINATIVO 3	1 29 19	€ 116,76	€ 73,89
306	34	-	SEMINATIVO 3	2 50	€ 2,26	€ 1,42
306	104	-	VIGNETO 3	25 55	€ 26,39	€ 20,45
306	107	-	BOSCO CEDUO 2	20 98	€ 2,06	€ 0,33
306	109	-	SEMINATIVO 4	16 94	€ 9,19	€ 7,87
306	119	-	SEMINATIVO 4U	88 15	€ 16,63	€ 7,87
306	122	-	SEMINATIVO 4	4 55	€ 2,47	€ 2,11
306	123	-	SEMINATIVO 3	1 90 18	€ 98,68	€ 62,03
306	124	-	SEMINATIVO 3U	95 03	€ 85,41	€ 53,68
306	126	-	SEMINATIVO 3	24 28	€ 21,94	€ 13,79
307	43	-	BOSCO CEDUO 2	2 53 80	€ 23,27	€ 5,02
307	44	-	BOSCO CEDUO 2	1 63 11	€ 16,01	€ 2,53
307	135	-	BOSCO CEDUO 2	9 66 18	€ 94,81	€ 14,97
307	137	-	SEMINATIVO 4	1 00 21	€ 28,75	€ 20,69
307	146	-	BOSCO CEDUO 2	1 99 44	€ 19,57	€ 3,09
307	149	-	BOSCO CEDUO 2	2 47 28	€ 24,26	€ 3,83
307	150	-	BOSCO CEDUO 2	2 74 85	€ 26,97	€ 4,26
307	153	-	BOSCO CEDUO 2	75 50	€ 7,41	€ 1,17
307	156	-	BOSCO CEDUO 2	10 58	€ 1,04	€ 0,16
310	177	-	SEMINATIVO 4	57 97	€ 31,44	€ 26,95
310	178	-	PASCOLO ARB U	33 68	€ 2,26	€ 1,22
310	180	-	VIGNETO 2	11 30	€ 1,59	€ 0,99
310	183	-	SEMINATIVO 4	21 50	€ 2,41	€ 1,64
310	184	-	PASCOLO ARB U	2 36	€ 0,16	€ 0,09
310	186	-	PASCOLO ARB U	14 03	€ 0,94	€ 0,51
310	187	-	SEMINATIVO 4	57 86	€ 12,75	€ 10,10
310	189	-	SEMINATIVO 4	35	€ 0,19	€ 0,16

Le unità immobiliari così censite derivano da ATTO PUBBLICO del 22/12/2020. Repertorio n. 48364 (Compravendita n. 2250.1/2021) in atti dal 20.01.2021.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO



I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato è costituito da un terreno in parte agricolo e in parte boschivo. L'interessenza immobiliare viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e libero da persone e da cose.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Gli immobili (terreni) confinano con beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio _____ in Pavia) alla data del 26.02.2024 risulta che i seguenti immobili, foglio 306 mappali 4 5 6 23 24 26 28 29 31 34 104 107 109 119 122 123 124 126, foglio 307 mappali 43 44 135 137 146 149 150 153 156 e foglio 310 mappali 177 178 180 183 184 186 187 189), appartengono per la quota pari a 1/1 di piena proprietà a ESECUTATO.

PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio, gli immobili in oggetto pervennero all' ESECUTATO per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi compravendita ai rogiti del notaio _____ di Bologna (BO) in data 22/12/2020 rep. n. 48364/28504 trascritto il 20/01/2021 al n. 3130/2250 da patere di _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 4 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 5 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 6 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 23 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 24 e BOLOGNA (BO) Fogli 306 Particella 104 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 122 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 123 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 124 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 43 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 44 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 146 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 150 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 153 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 177 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 178 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 180 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 183 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 186 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 189



- pervennero alla _____ per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi compravendita al rogiti del notaio _____ da Bologna (BO), in data 11/07/2005 rep. n. 24459/12771 e trascritto il 26/07/2005 ai n. 45334/27132 da potere di _____

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 26 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 34 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 28 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 29 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 31 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 107 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 109 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 119 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 126 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 135 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 137 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 149 e BOLOGNA (BO) Foglio 907 Particella 156 BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 184 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 182

- pervennero alla _____ per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaie _____ da Bologna (BO) , in data 11/07/2005 rep. n. 24456/12769 e trascritto il 26/07/2005 ai n. 45333/27131 da potere di _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 26 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 34 e BOLOGNA (BO) Foglio 305 Particella 119 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 126 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 149 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 156 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 184 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 187

- pervennero a _____ in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio _____ da Bologna (Bo), in data 11/12/1997 rep. n. 49072 e trascritto il 05/01/1998 ai nn. 87/53 da potere di _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 28 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 29 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 31 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 107 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 109 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 135 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 137

- pervennero alla signora _____ in virtù di atto tra vivi - divisione al rogiti del notaio _____ da Bologna in data 12/06/1980 Rep. n. 33465 e trascritto il 10/07/1980 ai nn. 18708/13300 da potere di _____, _____, _____, _____, _____, _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 4 e BOLOGNA (BO) foglio 306 Particella 5 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 6 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella\23 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 24 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 104 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 43 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 44 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 178 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 180 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 183 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 186 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 150



- pervennero alla _____ per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario
- decreto di trasferimento Immobili ai rogiti del Tribunale di Bologna, in data 13/10/2004 rep. n. 13858/766 e trascritto il 21/10/2004 ai nn. 53022/37022 da potere di _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 4 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 5 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 6 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 23 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 24 e BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 104 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 43 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 44

- pervennero alla signora _____ - in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio _____ da Bologna in data 12/06/1980 Rep. n. 33465 e trascritto il 10/07/1980 ai nn. 18708/13300 da potere di _____, _____, _____, _____, _____, _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 124 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 150 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 178 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 180 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 183 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 186

- pervennero alla signora _____ in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio _____ da Bologna (BO), In data 11/12/1997 rep. n. 49072 e trascritto il 05/01/1998 ai nn. 87/53 da potere di _____, _____, _____, _____, _____, _____.

Relativamente a BOLOGNA (BO) Foglio 306 Particella 122 e BOLOGNA(BO) Foglio 306 Particella 123 e BOLOGNA (BO) Foglio 307 Particella 146 e BOLGGNA (BO) Foglio 307 Particella 153 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 177 e BOLOGNA (BO) Foglio 310 Particella 189

- pervennero alla _____ per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio _____ da Bologna (BO) , in data 22/11/2004 rep. n. 23024/12035 e trascritto il 03/12/2004 ai nn. 61564/42211 da potere _____

- pervennero alla signora _____ in virtù di atto tra vivi - divisione al rogiti del notaio _____ da Bologna (BO) , in data 11/12/1997 rep. n. 49072 e trascritto il 05/01/1998 ai n.ri 87/53 da podere di _____, _____, _____, _____, _____, _____.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è ESECUTATO.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio _____ in Pavia in data 26.02.2024, e che di seguito si sintetizzano.



- Iscrizione nn. 43247/11629 del 18.07.2005: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito _____ di Bologna in data 11.07.2005 Rep. n. 24461/12773 a favore di _____ contro ESECUTSTO. Importo capitale Euro 3.000.000,00 importo totale Euro 6.000.000,00
- Trascrizione nn. 5345/4016 del 02.02.2024: verbale di pignoramento notifica da Ufficiale Giudiziario di Bologna (BO) in data 22.01.2024 Rep. n. 10567 a favore _____ contro ESECUTATO.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad iva o tassa di registro secondo la norma vigente all'atto della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Bologna e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente, tutte le aree individuate catastalmente nei citati mappali sono comprese nel Territorio rurale della Collina, e sono inoltre soggette alle prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli (vedi CDU). Inoltre le aree individuate catastalmente ai mappali 4-5-6-23-24-28-29-104-107 del foglio n. 306 e al mappale 43 del foglio n. 307, come indicato nella Disciplina del Piano del PUG, sono incluse nella perimetrazione di cui al Catalogo dati cartografici denominata: "*Aree fluviali dove de-sigillare*", (foglio 306 mappali 4/intero, 5/intero, 6/parte, 23/parte, 24/intero, 28/parte, 29/parte, 104/parte, 107/parte; foglio 307 mappale 43/parte) per la quale valgono le prescrizioni per gli interventi edilizi definite nell'azione 1.1d.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattasi di terreni, esclusi dall'ambito di applicazione del D. Lgs. 19.08.2005 n. 192 pertanto non è necessaria l'Attestazione della Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale i terreni privi di fabbricati, sono liberi e ed in piena disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile (terreni) oggetto di stima è situato nel comune di Bologna (Bo), in zona Colli in via Cavaioni n. 10 Si trova in zona collinare a Sud della città che dista qualche chilometro dal centro cittadino del comune di Bologna.



Trattasi di porzioni confinanti di terreno agricolo seminativo, boschivo ed in parte a pascolo. Complessivamente gli appezzamenti hanno una superficie catastale di 41 ettari, 26 are e 13 centiare, pari a 412.613 mq.

La parte destinata a seminativo ad oggi si presenta in uno stato che non necessita interventi di manutenzione, mentre la parte boschiva che si sviluppa per lo più su di un crinale collinare della zona cavaioni è costituito da una fitta vegetazione tipica della zona locale. Non risultano sistemi di irrigazione e né alcun manufatto installato.

CONFORMITA' IMPIANTI

I beni in oggetto, per loro natura non necessitano di attestato di conformità degli impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza del lotto di terreno è computata facendo riferimento alla superficie catastale.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Descrizione	Superficie
Bosco ceduo	254.310
Pascolo	23.026
Seminativo	132.654
Vigneto	2.623
TOTALE SUPERFICIE TERRENI mq	412.613

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

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

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il



venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Valori Agricoli Medi della provincia di Bologna – Agenzia delle Entrate (Annualità 2023) – Regione agraria n. 3 Colline di Bologna (Bologna)*
 - Bosco ceduo degradati: Valore Agricolo €/Ha 1.500,00
 - Seminato di collina: Valore Agricolo €/Ha 22.000,00
 - Pascolo : Valore Agricolo €/Ha 2.500,00
 - Pascolo cespugliato: Valore Agricolo €/Ha 1.500,00
 - Vigneto: Valore Agricolo €/Ha 39.000,00

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

VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.



- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Bosco ceduo	Ha 25,4310	€/Ha 1.500,00	= € 38.146,50
Seminativo	Ha 13,2654	€/Ha 22.000,00	= € 291.838,80
Pascolo	Ha 2,3026	€/Ha 2.500,00	= € 5.756,50
Vigneto	Ha 0,2623	€/Ha 39.000,00	= € 10.229,70

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 346.000,00.**

Detraendo il 10% circa (€ 35.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 311.000,00

(euro trecentoundicimila/00)

* * *

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

Con osservanza.

Bologna, lì 14 Marzo 2025

IL C.T.U.

