

GEOM. DAVID GOVONI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 32/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 18.12.2023

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 10:30

LOTTO TRE

LOTTO 3

Piena Proprietà di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificata con la sigla **AC_1a**, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla **ARS.L_XIb**, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a **1.056 mq.** catastalmente desunta ed una potenzialità edificatoria complessiva pari a **320 mq.** di Superficie Utile (S.U.), il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Roma, all'interno del perimetro dell'abitato del predetto comune.

Per ulteriori specifiche riguardo quanto sopra menzionato, si rimanda ai paragrafi "*Indagine Amministrativa e Descrizione del bene*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO):

- Foglio 31, Mappale 152, Area Fab. Dm., Superficie Ha 00.00.07;
- Foglio 31, Mappale 1088, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.07.54, R.D. € 1,91 R.A. € 3,89;
- Foglio 31, Mappale 1089, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.24, R.D. € 0,06 R.A. € 0,12;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 31, Mappale 1091, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.09, R.D. € 0,02 R.A. € 0,05; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 31, Mappale 1092, Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 00.00.06, R.D. € 0,02 R.A. € 0,03; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foglio 31, Mappale 1104, Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 00.02.56, R.D. € 0,45 R.A. € 1,06; 	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della Società Esecutata.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	<u>Parti comuni:</u> è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> il bene è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato dell'intero compendio immobiliare, con tutti gli obblighi e i diritti così come	

riportati e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente

riportati, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile

Ventennale del 03.04.2023.

Dall'esamina dell' Atto di Compravendita in data 13.04.2006, risulta

che: *"La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti i diritti*

inerenti, servitù attive e passive se esistenti ed aventi ragione legale di

esistere con particolare riguardo alle servitù attive e passive di passaggio

pedonale e carraio, a carico ed a favore delle aree mappali 1089,1091 e

1092 sopra vendute, nonché di unità del confinante fabbricato al foglio 31

mappale 153, costituite con l'atto a mio rogito in data 24 febbraio 2005,

nonché con la scrittura privata, in detto atto richiamata, autenticata da me

Notaio in pari data.

Di detto mio rogito in data 24 febbraio 2005, si riportano qui

appresso i patti riguardanti l'area oggetto della presente compravendita;

- i venditori costituiscono a favore di tutte le unità sopra vendute, servitù

perpetua di passaggio pedonale e carraio sulla striscia di terreno di loro

proprietà sita in Loiano distinta al foglio 31 con i mappali 1089,1091 e

1092, dandosi atto che l'area a foglio 31, mappali 1089 e 1091 è gravata

anche da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità a

foglio 31 mappale 153 sub. 4, costituita con atto autenticato nelle firme a

mio ministero in data odierna; di converso, i venditori, col consenso degli

acquirenti, riservano a favore della loro residua proprietà "in loco"

perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio sulle porzioni di corte a

foglio 31 mappale 153 subalterni 9 (ora Sub. 21), 11 e 12 comuni come

sopra detto, dandosi atto che, in forza del sopracitato atto autenticato

nelle firme a mio ministero in data odierna, le dette porzioni di corte a foglio 31 mappale 153 subalterni 9 (ora Sub. 21) e 11, sono gravate anche da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità a foglio 31 mappale 153 sub. 4. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'accesso costituito dalle corti al foglio 31 mappale 153 sub. 11, 153 sub. 12, 1091, 1089 e 1092 saranno sostenute dagli acquirenti in parte uguale fino a che resterà inedificato il terreno di proprietà dei venditori a foglio 31 mappale 1088 servito dal suddetto accesso;

- gli acquirenti si obbligano a realizzare a loro cura e spese, a partire da una opportuna quota dell'accesso sopra menzionato, una rampa in terra battuta resa carrabile che consenta di superare il dislivello fra l'accesso suddetto e l'area di proprietà dei venditori a foglio 31 mappale 1088;

- i venditori riconoscono agli acquirenti la possibilità, qualora questi ultimi lo ritenessero necessario, di realizzare un muro di sostegno e divisione fra il terreno al foglio 31 mappale 1090 di proprietà degli acquirenti e quello al foglio 31 mappale 1088 di proprietà dei venditori; convenendosi che le spese relative saranno per intero a carico degli acquirenti e che il muro insisterà per metà su area dei venditori e per metà su area degli acquirenti; il muro sarà di proprietà degli acquirenti, che sosterranno tutte le spese di manutenzione."

Dall'esamina dell' Atto di Compravendita in data 06.02.2007, risulta che: "il venditore costituisce a favore del terreno di cui sopra, nonché del confinante fondo, sito in Loiano, in fregio alla via Roma, di proprietà della società acquirente, distinto al foglio 31 mappali 152,1088,1089,1091 e 1092,

e quindi degli edifici sullo stesso insistenti e costruendi, nonché a favore di tutti gli immobili che potranno in futuro essere acquistati "in loco" da essa società acquirente, perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo a carico della striscia di terreno di sua proprietà a foglio 31 mappale 1105 (già 106/c) di are 2.10, onde consentire l'accesso al parcheggio pubblico distinto a foglio 31 col mappale 922. La società venditrice si obbliga a realizzare a sua cura e spese la trasformazione di detta striscia di terreno asservita, a strada carrabile con manto di asfalto, di larghezza non eccedente quella della striscia medesima e cioè metri 6 (sei), da ultimare entro e non oltre il 31 gennaio 2011; dopo l'ultimazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada graverà su tutti gli utenti (ivi compresa la proprietà) in proporzione all'utilizzo; il venditore si obbliga a prestare il proprio consenso per tutte le procedure amministrative occorrenti alla realizzazione della strada ed all'ottenimento della concessione di passo carraio sull'area comunale."

Dall'esamina della Scrittura Privata Autenticata nelle firme in data 21.06.2016, risulta che: *"la Società Esecutata concede e costituisce a favore di HERA S.p.A., una servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una o più condotte per il trasporto di gas sulla striscia di terreno di cui al Mappale 1104. Tale concessione consente alla HERA S.p.A:*

a) di eseguire lo scavo e la conseguente posa di una o più condotte per il trasporto di gas con la generatrice superiore alla profondità minima di metri 1,20 (uno virgola venti) rispetto al piano di campagna esistente in terreni con in atto coltivazioni agricole autorizzando l'occupazione delle aree necessarie all'esecuzione dei lavori per tutto il tempo occorrente;

tale profondità può essere ridotta in caso di posa in aree cortilive, piazzali strade interpoderali, capezzagne ecc., ovvero in presenza di necessità tecniche che dovessero manifestarsi durante l'esecuzione dei lavori;

b) di effettuare le opere e gli interventi che si rendessero necessari per la sicurezza, il buon funzionamento e la manutenzione degli impianti e delle condotte posate. Si precisa che le opere relative alla protezione catodica saranno effettuate di regola in corrispondenza di capezzagne, sui confini, in vicinanza dei cigli stradali o lungo filari di alberi;

c) di costruire, nel numero minimo indispensabile i manufatti, aventi gli opportuni accessi a livello del terreno, per le apparecchiature di intercettazione, di scarico e di sfiato e le opere necessarie per l'allontanamento delle acque, sistemandoli compatibilmente alle esigenze tecniche ai confini della proprietà o in zone che non costituiscono ostacolo per l'utilizzazione agricola ed edilizia del terreno;

d) di realizzare, quando ne ricorrano le necessità, derivazioni dalla/e condotta/e di cui al punto a) per allacciamenti di utenza o collegamenti con altre condotte; di posare e mantenere in esercizio cavi per trasmissione dati, (sempre alla profondità richiamata al punto a)) ed i relativi pozzetti di giunzione che saranno ubicati di regola in corrispondenza di capezzagne sui confini, in vicinanza dei cigli stradali, o lungo filari di alberi.

- la Parte concedente si impegna, salvo quanto previsto in seguito, di non erigere costruzioni di qualsiasi genere, nè di coltivare piante di alto fusto, entro la striscia della larghezza di mt. 5,00 (cinque virgola zero zero)

posta a cavaliere dell'asse della condotta (nel caso che siano posate più

condotte, sarà considerato asse della condotta la linea centrale

equidistante tra gli assi delle condotte posate più esternamente);

- la Parte concedente potrà utilizzare il terreno asservito per qualsiasi tipo di coltura o per la costruzione di strade di transito, piazzali di parcheggio;

- la Parte concedente riconosce che la tubazione, i manufatti, le apparecchiature, i cavi e le opere sussidiarie sono inamovibili e sono di proprietà della Parte concessionaria; in deroga a quanto sopra e su richiesta motivata della Parte concedente in seguito a modifica della destinazione del terreno da agricolo ad edificabile risultante dagli strumenti urbanistici del territorio e titolo edilizio comprovante l'autorizzazione ad edificare sul terreno asservito, la Parte concessionaria provvederà, a proprie spese allo spostamento della/e tubazione/i e opere relative in area adiacente a condizione che questa venga messa a disposizione dalla Parte concedente secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;

- la Parte concessionaria acquisisce il diritto di accesso, per il proprio personale e mezzi d'opera, nonché per il personale ed i mezzi d'opera di Enti od Imprese operanti per suo conto, in qualsiasi ora del giorno e della notte per la posa, la verifica e la manutenzione delle condotte ed opere relative;

- la Parte concessionaria è autorizzata a sostituire a proprio insindacabile giudizio la/e tubazione/i posata/e con altra/e di diametro e materiale uguale o diverso e/o posare un'ulteriore condotta all'interno della fascia

asservita. Comunque la generatrice superiore si troverà sempre alla profondità minima richiamata al punto a)." "

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori e particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con beni di proprietà della Società esecutata, Via Roma e beni Mappali 105-155-753-1105-1115, salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con *Atto di Compravendita* regolarmente registrato e trascritto la Società Esecutata, acquistava la **Piena Proprietà** dei beni in Loiano (BO) di cui al *Foglio 31 Mappali 152,1088,1089,1091,1092*, nella loro attuale consistenza ed identificazione catastale.

Con *Atto di Compravendita* regolarmente registrato e trascritto la Società Esecutata, acquistava la **Piena Proprietà** del bene in Loiano (BO) di cui al *Foglio 31 Mappale 1104*, nella sua attuale consistenza ed identificazione catastale.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è una Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore precedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

ventennale.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) rassegna quanto segue:

Situazione Urbanistica: Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di C.C. n° 68-69 del 24/09/2014, l'area in oggetto è compresa parte in *Territorio Urbanizzato - Ambito AC_1a - "Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità"*, disciplinato dall' Art. 38 della Normativa urbanistico-edilizia del RUE e parte in *Territorio Urbanizzabile - Ambito ARS.L_XIb - "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio"*, disciplinati dall' Art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del PSC.

In riferimento a quanto sopra riportato, si ritiene utile precisare che, alla data attuale la porzione del bene in trattazione di cui ai mappali 152-1088-1089-1091-1092, ricadente in Ambito AC_1a, risulta immediatamente attuabile secondo quanto previsto dalla Normativa urbanistico-edilizia del

RUE, mentre per quanto riguarda la porzione di cui al mappale 1104, ricadente in Ambito ARS.L_XIb, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale n° 24/2017 e dello scadere del termine transitorio previsto all'Art. 4, così come prorogato con L.R. n° 3/2020, **non è consentita l'adozione di nuovi Piani Operativi Comunali (POC) e pertanto la porzione di area in esame all'attualità risulta priva di potenzialità edificatoria.**

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO), dell'effettiva possibilità di attuazione del compendio immobiliare in esame, anche in relazione alle possibili interferenze con la pianificazione urbanistica di cui al P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano) e P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) di cui alla L.R. n° 24/2017.

Regolarità edilizia: Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Loiano (BO):

- Permesso di Costruire n° 221/10 rilasciato in data 18/10/2010, per la Nuova costruzione di un fabbricato ad uso Residenziale e servizi;
- Permesso di Costruire n° 251/14 rilasciato in data 28/08/2014, per la Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire n° 221/10.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

Lo Scrivente ritiene doveroso rassegnare che, a seguito di sopralluogo effettuato in loco è emerso che i lavori di costruzione del fabbricato di cui ai titoli abilitativi sopracitati non sono stati iniziati e conseguentemente all'attualità, tali provvedimenti abilitativi risultano **SCADUTI.**

Ne consegue pertanto che per procedere allo sfruttamento della capacità edificatoria dell'area in trattazione, risulta necessario provvedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo, nel pieno rispetto della Pianificazione Urbanistica vigente. (RUE)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo il bene in esame costituito da terreni agricoli, si deve intendere esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192 ed in particolare, dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Gina Nicole Margherita Mele con studio in Bologna (BO), Via Santo Stefano n° 38.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è *libero* ed in piena disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare in esame è rappresentato da aree di terreno agricolo parte edificabile a destinazione residenziale ed identificata con la sigla *AC_1a*, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla *ARS.L_XIb*, aventi complessivamente una

Superficie Territoriale (S.T.) pari a **1.056 mq.** catastalmente desunta.

La porzione del bene oggetto di stima compreso in *Territorio*

Urbanizzato - Ambito AC_1a - "Aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità", coincidente

con i *Mappali 152-1088-1089-1091-1092*, per una Superficie Fondiaria

(S.F.), di **800 mq.**, catastalmente desunti, risulta *attuabile per intervento*

edilizio diretto (ID), con un indice di utilizzazione fondiaria ***Uf pari a 0,40***

mq/mq e pertanto si può indicare in tale sede, la seguente capacità

edificatoria:

- Superficie Fondiaria (SF) : 800 mq.

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf): 0,40 mq/mq

S.U. = Uf x Sf

S.U. = 0,40 mq/mq x 800 mq = **320 mq.**

La porzione del bene oggetto di stima identificato con la sigla

ARS.L_XIb nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione

Urbanistica Comunale vigente e coincidente con il *Mappale 1104*, per una

Superficie Territoriale (S.T.) di **256 mq.** catastalmente desunti, come

precedentemente menzionato, a seguito dell'entrata in vigore della Legge

Urbanistica Regionale n° 24/2017 e dello scadere del termine transitorio

previsto all'Art. 4, così come prorogato con L.R. n° 3/2020, **non permette**

l'adozione di nuovi Piani Operativi Comunali (POC) e pertanto la

porzione di area in esame **all'attualità risulta priva di potenzialità**

edificatoria.

Il territorio nel quale il bene oggetto di stima è inserito risulta tipico

della fascia di espansione posta ad Ovest del perimetro del territorio

urbanizzato della città di Loiano, delimitata ad Est da aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato ed a Sud-Ovest da un sistema di zone ex agricole periurbane caratterizzate dalla presenza di terreni oramai non più funzionali alla coltivazione agricola.

L'area di terreno in esame presenta sagoma irregolare ed andamento altimetrico assai irregolare, appare priva di elementi di particolare pregio ed infine l'accesso carrabile all'area può avvenire direttamente dall'ampia area adibita a parcheggio Pubblico, distinta al Foglio 31 Mappale 922, così come parimenti l'accesso pedonale può avvenire direttamente dalla vicina direttrice viaria principale costituita dalla Via Roma.

Si ritiene infine doveroso rassegnare che, allorquando si voglia dare corso allo sfruttamento della capacità edificatoria attribuita al bene oggetto della presente Relazione, *l'aggiudicatario assumerà tutti gli obblighi ed impegni che l'Amministrazione Comunale vorrà impartire, anche in merito all'eventuale stipula di Convenzione Edilizia.*

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici individuate:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>
Area ricadente in Ambito Ambito AC_1a	mq. 800,00
Potenzialità edificatoria	mq. 320,00
Area ricadente in Ambito ARS.L_XIb	mq. 256,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà**

di aree di terreno agricolo parte *edificabile a destinazione residenziale* ed identificata con la sigla **AC_Ia**, parte in *Ambiti di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio*, identificata con la sigla **ARS.L_XIb**, aventi complessivamente una Superficie Territoriale (S.T.) pari a **1.056 mq.** catastalmente desunta ed una potenzialità edificatoria complessiva pari a **320 mq.** di Superficie Utile (S.U.), il tutto sito in Comune di Loiano (BO), in fregio alla Via Roma, all'interno del perimetro dell'abitato del predetto comune.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, costituente 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 lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto per quanto riguarda la porzione del bene in trattazione identificato con la sigla **AC_Ia**, nell'allegato stralcio cartografico della pianificazione Urbanistica Comunale vigente,

	ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in	
	oggetto, <u>stimato a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente	
	si trova, considerando lo stesso <u>provvisto di una Potenzialità Edificatoria</u>	
	<u>pari a 320 mq. di Superficie utile</u> , secondo i seguenti valori unitari:	
	- <i>Superficie edificabile</i> mq. 320,00 x €/mq. 180,00 = € 57.600,00	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 57.600,00	
	Per quanto riguarda la porzione del bene in trattazione identificato	
	con la sigla <i>ARS.L_XIb</i> , per la quale non è consentita l'adozione di nuovi	
	Piani Operativi Comunali (POC) e pertanto <u>all'attualità priva di</u>	
	<u>potenzialità edificatoria</u> , lo Scrivente ritiene quanto mai opportuno	
	considerare detta porzione quale Appezamento di terreno <i>a destinazione</i>	
	<i>agricola</i> e pertanto, quale parametro di confronto saranno assunti i Valori	
	Agricoli Medi (VAM), determinati ogni anno, entro il 31 Gennaio, dalla	
	Commissione Agraria Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni	
	agrarie, con riferimento ai valori dei terreni secondo i tipi di coltura	
	effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente.	
	I VAM sono disciplinati dalla seguente normativa:	
	- D.P.R. 08/06/2001 n° 327, art 40-42;	
	- L. 22/10/1971 n° 865 art 16.	
	Il terreno agricolo oggetto della presente stima è inserito nella	
	<i>Regione Agraria n° 4, Colline del Reno.</i>	
	I valori agricoli medi forniti per l'anno 2022 sono : 17.000 €/ha per	
	terreni <i>Seminativo</i> (1,70 €/mq).	
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato	
	di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	

					estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza
					della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di manutenzione, per lo
					stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso
					del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato
					esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare
					il più probabile valore commerciale del bene in argomento, <u>stimato a</u>
					<u>misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,
					considerando i seguenti valori unitari:
					- <i>Seminativo</i> mq. 256 x €/mq. 1,70 = € 435,20
					VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.) € 400,00
					* * *
					RIEPILOGO STIMA DEL BENE
					<i>Porzione Ambito AC_1a</i>
					VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 57.600,00
					<i>Porzione Ambito ARS.L_XIb</i>
					VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.) € 400,00
					SOMMANO € 58.000,00
					Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 20 %
					RISULTANO € 46.400,00
					VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato) € 46.000,00
					<i>(Euro Quarantaseimila/00)</i>
					* * *
					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

Ozzano dell'Emilia, 17 Novembre 2023

* * *

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale
- Visure Catasto Terreni
- Stralcio Cartografia P.S.C.-R.U.E.
- Estratto Normativa P.S.C.-R.U.E.
- Stralcio cartografia Google
- Atto Notaio
- Permesso di Costruire n° 251/14 rilasciato in data 28/08/2014
- Stralcio cartografia Google
- Documentazione Fotografica
- Atti di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)

o Allegato G con i nomi (in formato word)