

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE</b>	
	* * *	<b>N. 179/2025</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 26.02.2026</u>
	---	<u>Ore 10.45</u>
	contro	
	---	
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO UNICO</b>	
	Proprietà di porzione di edificio residenziale posto in Comune di	
	Argelato (BO) Via dei Tigli 13 e 15, costituita da un appartamento al piano	
	rialzato composto da: ingresso su soggiorno, cucina, due ripostigli,	
	disimpegno, due camere, due bagni; oltre a cantina e autorimessa al piano	
	terra. Consistenza di complessivi: 103,00 mq ca. di superficie commerciale	
	l'abitazione; autorimessa e cantina mq 23.00 ca.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	La proprietà in parola è intestata a:	
	1. --- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)	
	Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato (BO)	
	○ <b>Foglio 19</b>	
	○ <b>map. 244 sub 19 – Abitazione</b>	
	○ <b>map. 244 sub 11 – Autorimessa</b>	
	<b>CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
		2998_2025_EI

## ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

**Servitù attive e passive**: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

## VINCOLI E ONERI

Dall'atto di provenienza del Notaio --- del 03/04/1992, rep. 73042, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 15/04/1992 al numero 04908 si rileva che da convenzione fra il Comune di Argelato e la --- di cui al rogito dello stesso rogante in data 5/5/1989 Rep. 54129/3176 il compratore si impegnava a rispettare le clausole contenute, in particolare:

- *che decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità (20/07/1992) il proprietario può vendere l'alloggio a chiunque o costruire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune di Argelato, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella citata convenzione, rivalutato sulla base della variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT*

## CONDOMINIO

È costituito condominio. Allo stato non risultano posizioni debitorie

nei confronti del condominio come comunicato dall'amministratore pro tempore.

### **CONFINI**

Parti comuni con altri confinanti, corte comune, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

L'immobile sito ad Argelato (BO) in Via dei Tigli 13 (abitazione) e Via dei Tigli 15 (autorimessa) appartiene a:

1. --- – Proprietà per 1/1 (ESECUTATO)

### **PROVENIENZA DEL BENE**

I suddetti immobili risultano di proprietà di --- per la quota di 1/1 di piena proprietà, a Lui pervenuti in virtù di atto di compravendita per atto del Notaio --- del 03/04/1992, rep. 73042, trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 15/04/1992 al numero 04908, con il quale il Signor ---, che ha dichiarato di essere coniugato in separazione dei beni, acquista la piena ed esclusiva proprietà dalla --- s.r.l. con sede in BOLOGNA gli immobili di cui sopra in Comune di Argelato.

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente.

*Si segnala che la relazione notarile presenta un refuso nell'indicazione del titolo di provenienza.*

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

L'esecutato ha dichiarato, sul richiamato atto di cui sopra, di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione**

**notarile a cui si rimanda per il dettaglio:**

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Ipoteca Volontaria a garanzia di debito atto notaio --- del 3/4/2024 rep. N. 38898/10586, iscritta ai pubblici uffici di Bologna in data 10/04/20234 al numero 17101/2529.*
- *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bologna il 9/7/2025 ai nn.34690/25244*

**REGIME FISCALE**

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **post 1967**, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti forniti in via telematica dallo stesso Comune di Argelato:

- Concessione di Costruzione n. 1284 Prot. N. 6552 del 1987
- Concessione di Costruzione in Variante n. 1654 Prot. N. 446 del 1990
- Abitabilità Rilasciata in data 20/07/1992

Dal confronto fra quanto assentito negli elaborati sopra elencati e quanto realizzato sono state riscontrate difformità edilizie riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio.

La diversa distribuzione interna e le modeste difformità delle forometrie, delle sagome e del posizionamento dei ballatoi di ingresso sono riconducibili alle tolleranze edilizie di cui alla legge regionale 23/2004 art.



- bagno                      ceramica/gres porcellanato
- porte interne              legno tamburato
- serramenti finestre      finestre in legno con vetro camera
- bagno con sanitari        bianchi e rubinetteria monocomando
- impianti:

- elettrico                  sottotraccia
- riscaldamento          autonomo a gas mediante caldaia murale.

Lo stato di manutenzione è sufficiente

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

#### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:**

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ...*" ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale per le unità immobiliari esaminate è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della

superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e

perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che

precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

#### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Destinazione	Sup. commerciale		
Abitazione	circa mq	105,00	coeff. 1.00
Autorimessa	circa mq	23,00	coeff. 0.50
<b>Totale ragguagliato</b>	<b>circa mq</b>	<b>116,50</b>	

#### 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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo

fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 *definita tra il 15% e il 35%*.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, 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. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima, anche reperendo comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima appartenenti al medesimo segmento di mercato.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata e anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*).

#### **Valutazione del bene**

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata 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,



sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 21 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO