

Dott. Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

Studio di Ingegneria

Piazza Calderini 1 40124 Bologna

☎051/22.75.87 Fax 051/58.73.007 E-mail info@fpgm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

* * *

n. 214/25 R.G.Es.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 07/05/2026

promosso da

ore 11:15

CREDITORE PROCEDENTE

LOTTO UNICO

contro

DEBITORE ESECUTATO

* * *

PREMESSA

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare a favore di ---, trascritto a --- il --- al Registro Generale n. --- e al Registro Particolare n. ---, sono stati pignorati i seguenti beni immobili identificati nella Nota di trascrizione come segue:

al Catasto dei Terreni:

- Comune di Argelato - Foglio 3 - particella 537 - Nat. Terreno - Consistenza -;

- Comune di Argelato - Foglio 3 - particella 539 - Nat. Terreno – Consistenza -;
- Comune di Argelato - Foglio 3 - particella 540 - Nat. Terreno – Consistenza -;
- Comune di Argelato - Foglio 3 - particella 541 - Nat. Terreno – Consistenza -;
- Comune di Argelato - Foglio 3 - particella 542 - Nat. Terreno – Consistenza -.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di lotti di terreno edificabili di superficie catastalmente desunta pari a mq 2.456, a destinazione residenziale posti nella frazione di Volta Reno, località San Donnino, nel comune di Argelato, via San Donnino, inseriti dalla variante 11 del 2025 del RUE nella Scheda progettuale 3 – Volta Reno. Il lotto presenta sagoma irregolare, andamento altimetrico piano e la capacità edificatoria ammonta a SU 0,22 mq/mq al netto della viabilità interna.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati come segue:

al Catasto Terreni del comune di Argelato

- Foglio 3, mappale 537 – Seminativo, Cl. 1, are 02 e ca 06, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,38;

- Foglio 3, mappale 539 – Seminativo, Cl. 1, are 07 e ca 48, R.D. Euro 9,66, R.A. Euro 5,02;
- Foglio 3, mappale 540 – Seminativo, Cl. 1, are 06 e ca 43, R.D. Euro 8,30, R.A. Euro 4,32;
- Foglio 3, mappale 541 – Seminativo, Cl. 1, are 06 e ca 47, R.D. Euro 8,35, R.A. Euro 4,34;
- Foglio 3, mappale 542 – Seminativo, Cl. 1, are 02 e ca 12, R.D. Euro 2,74, R.A. Euro 1,42;

intestati a --- (CF ---) nata in --- il ---, diritto di **proprietà per 1/1**.

Si precisa che:

- con frazionamento in data 22/07/2024, pratica BO0096436, in atti dal 22/07/2024 è stato soppresso il mappale 535 dando origine ai mappale 539, 540, 541, 542;
- con frazionamento presentato in data 10/11/2021 Pratica n. BO0120549 in atti dal 10/11/2021 è stato soppresso il mappale 323 dando origine ai mappale 535, 536 e 537;
- con frazionamento presentato in data 30/12/1997 in atti dal 01/02/1999 n. 48082.2 è stato soppresso il mappale 159 dando origine ai mappale 323 e 324.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo i terreni risultano liberi da fabbricati. Dal confronto fra i dati catastali dei beni e lo stato dei luoghi non emergono difformità.

Ai fini IMU la base imponibile corrisponderà al valore infra stimato.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI DI PIGNORAMENTO**

C'è corrispondenza fra l'identificazione catastale e la nota di trascrizione.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Nell'atto di provenienza a rogito notaio --- Repertorio n. --- Raccolta n. --- del ---, all'art. 5) si legge: "*Omissis Relativamente a detta provenienza la parte acquirente si dichiara edotta di tutti i patti, convenzioni e servitù da essa derivanti e che si vogliono qui come integralmente riportati, con particolare riferimento:*

-alla servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, anche agricoli a carico dell'area della larghezza di 6 metri da individuarsi come pienamente coincidente con lo stradello esistente sui mappali 41 sub 5, 58, 114, 160, 162, 307, 321, 322, 323 e 324 del foglio 3 di Argelato, a favore del mappale 320

- alla servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, anche agricoli, sull'area della larghezza di 6 metri da individuarsi come pienamente coincidente con lo stradello esistente sui mappali 41 sub 5, 58, 114, 160, 161, 307 e 324 del foglio 3 di Argelato, a favore del mappale 323;

sulle aree asservite sarà in perpetuo vietata la sosta da parte

dei proprietari delle aree distinte con il foglio 3 mappale 320 e 323;

servitù derivanti dall'atto di divisione autenticato dal Notaio -- di Bologna in data --- repertorio n. ---, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 4 in data --- al n. ---, trascritto a Bologna il --- all'art. ---;

- alla servitù perpetua di condotto fognario costituita a favore del Comune di Argelato ed a carico, tra l'altro dell'immobile in oggetto, con l'atto trascritto in data --- all'art. ---."

Nella relazione notarile redatta il 17/09/2025 dalla Dott.ssa -- il notaio da atto delle seguenti servitù:

- "servitù di passaggio a pedi e con mezzi meccanici, anche agricoli, trascritta a Bologna in data --- art. ---, sull'area della larghezza di metri 6 (sei) da individuarsi come pienamente coincidente con lo stradello esistente sui mappali 41, sub 5, 58, 114, 160, 161, 307 e 324 del foglio 3 di Argelato, a favore del terreno distinto a Catasto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 con il mappale 323 (fondo dominante), costituita con atto di divisione autenticato nelle firme dal notaio di Bologna Dr. --- in data --- rep. N. ---;
- servitù perpetua di condotto fognario trascritta a Bologna in data --- all'art ---, a favore del Comune di Argelato ed a carico, fra l'altro, del terreno distinto al Cata-

sto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 con l'originario mappale 323, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio di Bologna --- in data --- rep. N. ---.

Nel sopra citato atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaio di Bologna Dr. --- in data --- rep. N. --- si precisa al punto 8) che "tutte le servitù di cui sopra vanno intese nel senso che sulle aree asservite sarà in perpetuo vietata la sosta da parte dei futuri titolari ed aventi causa dei mappali 320 et 323, esclusi i sottoscritti condividenti; rimarrà invece ferma la disciplina e la tolleranza della sosta dei sottoscritti e dei loro familiari nonché degli ospiti come sino ad oggi in essere."

VINCOLI E ONERI

Nell'atto di provenienza a rogito notaio --- Repertorio n. --- Raccolta n. --- del ---, all'art. 1) si legge: *"La parte venditrice rende edotta la parte acquirente di avere assunto impegni con il Comune di Argelato per la cessione gratuita del mappale 537 per la realizzazione di una pista ciclabile; la parte acquirente si impegna fin da ora ad effettuare detta cessione non appena il Comune ne farà richiesta, ed alle condizioni dallo stesso Comune dettate, essendo stato ciò oggetto di trattativa e considerato nel prezzo di cui infra".*

Nella Scheda Progettuale 3 Volta Reno – Tav 1c risulta individuata l'area di larghezza 2,50 m da destinare a percorso

pubblico ciclopedonale che insiste sulla proprietà privata (mappale 537).

CONFINI

I beni confinano fra di loro e con i mappali 77, 100, 114, 324, 536, 161, 345, 110, 97, 63 salvo altri e più precisi confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile redatta il 17/09/2025 dal notaio Dott.ssa --- risulta che i beni pignorati appartengono, per la piena proprietà 1/1, all'esecutata signora ---, nata in --- il -- - C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla suddetta relazione notarile risulta che i beni sono pervenuti all'esecutata per atto di compravendita a rogito del notaio --- Repertorio n. --- Raccolta n. --- e trascritto a Bologna il --- ai n.ri --- reg. gen. e n. --- reg. part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile sopracitata, di seguito sintetizzate.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno oltre a quelli già segnalati;

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data --- n. --- reg. gen. e n. --- reg. part., a favore di ---, e a carico

di --- gravante i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 mappali 535 e 537;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data --- n. --- reg. gen. e n. --- reg. part., a favore di ---, e a carico di --- gravante i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Argelato nel foglio 3 mappali 537. 539, 540, 541 e 542;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data --- n. --- reg. gen. e n. --- reg. part., a favore di --- e a carico di ---.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è assoggettata all'imposta di registro e alle imposte ipotecaria e catastale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Argelato risulta quanto segue.

Situazione urbanistica

A seguito di domanda presentata dallo scrivente in data 21/01/2026 al prot. 0001007, il Responsabile del Settore Edilizia Privata del comune di Argelato ha certificato che l'area posta in detto comune censita catastalmente al Foglio 3, Particelle 537, 539, 540, 541, 542 risulta classificata come segue dal vigente strumento urbanistico:

TAVOLA DEI VINCOLI - APPROVATA CON DELIBERA C.C. 15
DEL 27/04/2018

Foglio 3 Mappale 537

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)

Foglio 3 Mappale 539

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)

Foglio 3 Mappale 540

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)

Foglio 3 Mappale 541

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)

Foglio 3 Mappale 542

- completamente Aree che richiedono approfondimenti sismici di III livello (Art. 37 del PSC)

RUE VIGENTE - VARIANTE 11/2025 - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 05 DEL 14/03/2025

Foglio 3 Mappale 537

- in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insediamenti in territorio extraurbano (art. 26)
- in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (art. 35)

- in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - aree per verde pubblico attrezzato (art. 35)
in parte Individuazione "schede progettuali"
- in parte Giardini di importanza ecologica da conservare (art.19)

Foglio 3 Mappale 539

- in parte Individuazione "schede progettuali"
- in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (art. 35)
- in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insediamenti in territorio extraurbano (art. 26)

Foglio 3 Mappale 540

- in parte Individuazione "schede progettuali"
- in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insediamenti in territorio extraurbano (art. 26)

Foglio 3 Mappale 541

- in parte Individuazione "schede progettuali"
- in parte Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada ed insediamenti in territorio extraurbano (art. 26)

Foglio 3 Mappale 542

- completamente Individuazione "schede progettuali"

- in parte Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi - infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'inse-
diamento (art. 35)

PSC VIGENTE - APPROVATO CON DELIBERA C.C. 32 DEL
20/07/2022

Foglio 3 Mappale 537

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali
minori, delle frange urbane e dei
borghi di strada (art. 23)
- in parte Giardini di importanza ecologica (art. 15)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1
(art. 13)

Foglio 3 Mappale 539

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali
minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art.
23)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1
(art. 13)

Foglio 3 Mappale 540

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali
minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art.
23)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1
(art. 13)

Foglio 3 Mappale 541

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13)

Foglio 3 Mappale 542

- completamente Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (art. 23)
- completamente Sistema delle unità di paesaggio 1 (art. 13).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi e apparentemente abbandonati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni sono situati nella frazione Volta Reno, località San Donnino nel Comune di Argelato.

I terreni, di superficie catastale complessiva di mq 2.456, compresa la striscia di terreno da cedere al comune per la realizzazione di pista ciclopedonale, hanno conformazione planimetrica irregolare e giacitura piana e attualmente si presentano in stato di abbandono. Il lotto non risulta recintato ad eccezione del lato in confine con il corsello pedonale dove è presente una rete metallica plastificata con paletti metallici.

Si dà atto che sul mappale 77 di proprietà di terzi è stato realizzato un manufatto di legno. Dai rilievi e verifiche eseguite in loco risulta uno sconfinamento di circa 70 cm sul mappale 539 pignorato. Il riconfinamento dell'area sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza del lotto di terreno è computata facendo riferimento alla superficie catastale pari a mq 2.456.

La capacità edificatoria, ad uso residenziale, definita nella SCHEDA PROGETTUALE 3 - VOLTA RENO TAV 1C è di 0,22 mq/mq da calcolarsi sul lotto al netto della viabilità interna.

Considerando una superficie fondiaria di mq 2.456, dalla quale detratta le superfici destinate alla viabilità interna e alla pista ciclopedonale, si ottiene una superficie territoriale pari a mq 2.256. Pertanto, sulla base delle indicazioni previste nella scheda progettuale si ipotizza la realizzazione di complessivi n.8 alloggi (Su media mq 80) con i seguenti parametri edilizi complessivi:

$$Su = \text{mq } 496,32$$

$$Sa = \text{mq } 297,79 \text{ (Sa = 60\% Su)}$$

$$Sc = \text{mq } 675,00 \text{ (Su + 60\% Sa)}$$

La Superficie Lorda Vendibile (SLV) si assume pari alla Su

incrementata del 45%, per tener conto dell'incidenza delle murature e della superficie accessoria opportunamente ragguagliata.

SLV = (Su x 1,45) = arrotond. **mq 720**

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

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

Il valore di mercato¹ è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo.

Il valore di mercato è quindi una realtà storica che rappresenta con quanta specifica valuta il bene è passato di mano in un preciso momento storico in un mercato omogeneo per le caratteristiche che lo distinguono.

Così come il valore di mercato di un bene rappresenta la realtà, il più probabile valore invece rappresenta quel valore che più probabilmente andrà a formarsi in regime di li-

¹ Il valore di mercato è l'ammontare a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (Standard di Valutazione RICS Edizione italiana 2009)

bero mercato.

Dunque un fatto storico, e un fatto probabilistico.

Il primo appartiene al presente e al passato, il secondo al futuro. Storia e statistica da una parte, previsione e probabilità dall'altra.

Nel caso in esame, trattandosi di una procedura esecutiva, le modalità con cui il bene viene messo sul mercato sono diverse da quelle delle normalmente presenti nel libero mercato: il tempo di vendita (dall'inizio della pubblicità fino alla scadenza per la formulazione delle offerte) è inferiore agli attuali tempi medi di vendita del mercato immobiliare; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Vi è poi da tenere presente che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per queste ragioni, e dovendo la stima tener conto dello scopo per il quale essa è eseguita, 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 successivamente determinato, una riduzione percentuale di circa il 10%.

Procedimento di stima e indagini di mercato

Trattandosi di un'area edificabile il suo valore è intrinsecamente un "valore di trasformazione". Il "valore di trasformazione", definito come la differenza attualizzata tra il

valore del prodotto finito e i costi della trasformazione, presuppone che la trasformazione sia finalizzata al massimo e migliore utilizzo del bene (Highest and Best Use-HBU) intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento².

In termini matematici, il valore di trasformazione è così formulato:

$$V = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1+r)^n + (1+r_1)^{n-1}}$$

essendo:

- **V_{pf}** = valore di mercato del prodotto edilizio finito;
- **Kc + U** = costo tecnico di costruzione dei nuovi edifici (Kc), al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U).
- **Op** = onorari professionali inerenti all'elaborazione dei progetti architettonici, impiantistici e strutturali, nonché alle relative direzione lavori, e il compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di progetto ed esecuzione.
- **Ou + Cc** = oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2) e contributo sul costo di costruzione (Cc).

² Organismo Italiano di Valutazione (OIV), Principi Italiani di Valutazione 2015, Egea 2015, pag.27

- **S** = è la sommatoria di spese generali (**Sg**) e di commercializzazione (**Sc**); sono espresse come percentuali del valore del prodotto edilizio finito; le prime comprendono le spese amministrative dell'operatore immobiliare tra cui i costi per la nuova convenzione, eventuali fidejussioni sugli acconti ricevuti e gli oneri di allacciamento a pubblici servizi, spese per l'iscrizione al Catasto fabbricati delle nuove unità immobiliari; le seconde riguardano i compensi di intermediazione.
- **I** = interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria $I = C \times d \times [(1+r_1)^n - 1]$, dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e d rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento;
- **P + Imp** = profitto dell'imprenditore – trasformatore al lordo delle imposte; si inglobano in una percentuale forfettaria del valore del prodotto finito. Tale percentuale è determinata come somma di un tasso privo di rischio (Rendistato di pari orizzonte temporale, arrotondato per eccesso all'unità) più un premio per il rischio assunto con riferimento al premio per il rischio indicato per le abitazioni principali nel manuale della B.C.E. per l'Asset Quality Review;
- **r** = saggio di attualizzazione; l'allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il

coefficiente di anticipazione $(1+r)^n$, ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all'ultimazione dell'operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da titoli di stato di orizzonte temporale.

- **n** = numero di anni intercorrenti tra la data di riferimento della stima ed il termine della trasformazione.
- **r₁** rappresenta il tasso debitore e deve essere distinto da **r** che, rappresenta invece il tasso di attualizzazione.

Valutazione del bene

Il Valore di mercato del prodotto finito **V_{pf}** è determinato con metodo sintetico comparativo. 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:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al I semestre anno 2025, Fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA:
 - Abitazioni tipiche dei luoghi nello stato conservativo ottimo: minimo €/m² 1.650,00, massimo €/m² 1.850,00;
 - Box: minimo €/m² 800,00, massimo €/m² 1.000,00.
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2025, prezzi riferiti al semestre settembre 2024-giugno 2025. Argelato Capoluogo:
 - nuove o ristrutturate integralmente: minimo €/m² 1.900,00, massimo €/m² 2.100,00
 - autorimesse entro 5 mt: minimo € 10.000,00, massimo € 15.000,00
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2025, prezzi riferiti al semestre settembre 2024-giugno 2025. Castello d’Argile Capoluogo:
 - nuove o ristrutturate integralmente: minimo €/m² 2.200,00, massimo €/m² 2.600,00
 - autorimesse entro 5 mt: minimo € 10.000,00, massimo € 15.000,00

Dalla ricerca sul sito www.immobiliare.it per rilevare i prezzi attualmente richiesti per appartamenti ad uso abitativo nella medesima zona del subject, risulta:

- Trilocale via Giovanni XXIII Snc, Centro, Argelato
Superficie 130 m², Prezzo offerta € 340.000,00 circa
€/mq 2.615
- Quadrilocale via Roma, Centro, Argelato
Superficie 113 m², Prezzo offerta € 316.000,00 circa
€/mq 2.796
- Trilocale via Aldo Moro 1D, Centro, Castello d'Argile
Superficie 76 m², Prezzo offerta € 215.000,00 circa
€/mq 2.828

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari (agenzie immobiliari e imprese edili) i prezzi di vendita sono risultati maggiori di quelli degli osservatori sopra indicati.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, di quanto visto in loco e del criterio di stima sovraesposto, si ritiene di poter considerare il valore unitario di €/mq 3.000,00.

$$\mathbf{Vpf} = \text{mq } 720 \times \text{€/mq } 3.000,00 = \text{€ } 2.160.000,00$$

Kc+U - Da informazioni assunte presso imprese del settore, per la costruzione degli immobili, al lordo dell'utile dell'imprenditore, si stima un costo unitario che oscilla tra €/mq 1.700,00 - 1.800,00, rapportato alla SLV. Si adotta pertanto un costo unitario medio pari a €/mq 1.750,00:

$$\mathbf{Kc+U} = \text{mq } 720 \times \text{€/mq } 1.750,00 = \text{€ } 1.260.000,00$$

Op - Si considera una percentuale del 10% sull'importo dei lavori come sopra determinato (Kc+U).

$$\mathbf{Op} = \text{€ } 1.260.000 \times 0,10 = \text{€ } 126.000,00$$

Ou1+Ou2+Cc – Gli oneri di urbanizzazione U1, U2 e costo di costruzione CC sono computati attraverso il calcolatore messo a disposizione in rete dalla Regione Emilia Romagna:

$$U1 + U2 + CC = \quad \quad \quad \text{€ 82.606,04}$$

La scheda progettuale 3 Volta Reno A prevede inoltre la monetizzazione dei parcheggi pubblici P1 e del verde pubblico V

P1: 5 mq/28mq di Su

V: 18 mq/28mq di Su.

La Determina 1_2026 del 13/01/2026 del Comune di Argelato ha fissato gli importi di P1 e V, si ha pertanto:

$$\mathbf{P1}: 88,60 \times 157,55 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€ 13.963,43}$$

$$\mathbf{V}: 129,26 \times 319,10 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \text{€ 41.242,06}$$

Inoltre, per l'area in parola la suddetta scheda prevede oneri aggiuntivi per opere di urbanizzazione generale pari a €/mq 150,00 x SU

$$\mathbf{Oneri aggiuntivi} = \text{mq } 496,32 \times \text{€/mq } 150,00 = \quad \quad \quad \text{€ 74.448,00}$$

S = Sg + Sc – In tale voce sono comprese le spese generali (2% di Vpf) e le spese di commercializzazione (2% di Vpf).

$$S = Sg + Sc = 0,02 \times 2.160.000,00 + 0,02 \times 2.160.000,00 \\ = \text{€ } 43.200,00 + \text{€ } 43.200,00 = \quad \quad \quad \text{€ 86.400,00}$$

I – Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 40% ad un tasso del 5%. Gli oneri finanziari sono correlati ai tempi in cui vengono sostenuti i costi di trasformazione. Si possono formulare previsioni sui

flussi di cassa in uscita e calcolare gli oneri sulle somme impiegate con capitale di terzi. Il calcolo non è particolarmente complesso ma richiede la formulazione di ipotesi che appesantirebbero l'esposizione senza raggiungere una precisione significativamente maggiore di quella ottenibile con il metodo di calcolo più sintetico di seguito descritto. Partendo dalla considerazione che i costi cumulati sono crescenti per tutta la durata dell'operazione di sviluppo immobiliare, si può ipotizzare che gli oneri finanziari crescano linearmente. Conseguentemente, l'ammontare complessivo degli interessi (rappresentato dall'area del triangolo rosso) può essere calcolato con riferimento al totale dei costi per tutta la durata dell'operazione diviso per due.

L'ammontare complessivo dei costi sopra stimati è di

Σ costi € 1.698.451,54.

Per quanto attiene la durata dell'esposizione, come infra specificato, si considera una durata complessiva dell'operazione di 3 anni

I = € 53.543,68

P+Imp – Il profitto dell'imprenditore al lordo dell'imposte è calcolato in misura del 14,6% sull'ammontare complessivo dei costi sopra stimati. Tale percentuale è determinata come somma di un tasso privo di rischio (Rendistato di pari orizzonte temporale =2,96%) più un premio per il rischio assunto pari a 11% con riferimento al premio per il rischio indicato

per le abitazioni principali nel manuale della B.C.E. per l'Asset Quality Review (Fase 2, marzo 2014):

n – Si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di tre anni. Circa un anno per la predisposizione dei progetti di massima ed esecutivi e l'ottenimento del Permesso di Costruire; circa due anni per la costruzione del fabbricato e per il completamento delle vendite.

r – Il tasso di attualizzazione è determinato come tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di Titoli di Stato italiani di pari orizzonte temporale, pari al 3,19%.

Inserendo nella predetta formula gli importi delle voci sopra elencate (i conteggi sono esplicitati in allegato alla presente relazione) si ottiene:

$$V_m = (V_{pf} - \Sigma \text{costi}) / [(1+r)^n + 0,40 \times ((1+r_1)^n - 1)] =$$

€ 91.638,00

e, in cifra tonda, si stima il

VALORE DI MERCATO DELL'AREA: € 92.000,00

(euro novantaduemila/00)

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

VALORE A BASE D'ASTA:

€ 83.000,00

(euro ottantatremila/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 31 marzo 2026

IL C.T.U.

Ing. Filippo Pascale Guidotti Magnani

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visure Storiche Catasto Terreni
3. Documentazione fotografica