

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 11/2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

Udienza 15.09.2025

* * *

Ore 12:20

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO QUATTRO

promosso da

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento del 13.12.2023 Rep. n. 10392 contro ESECUTATO, trascritto a Bologna il 31.01.2024 al Reg Gen. n. 4846 ed al Reg. Part. n. 3621, è stato pignorato a favore di PROCEDENTE i seguenti beni immobili:

1. Piena proprietà 1/1 di immobili, posti nel Comune di Argelato (BO), via Casadio n. 12, costituita da 4 villini su più piani, 5 autorimesse e 2 unità in corso di costruzione; tali immobili sono identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 16 - cat. C/6 - consistenza 22 mq – via Casadio 12; piano T;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 – sub. 26 e sub. 27 - cat. A/7 - consistenza 7,5 vani – via Casadio 12/5; piano T-1-2;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 30 e sub. 31 - cat. A/7 - consistenza 7 vani – via Casadio 12/8; piano T-1-2;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 36 - cat. A/7 - consistenza 6,5 vani – via Casadio 12; piano T-1-2;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 50 - cat. F/3 - consistenza --- – via Casadio 12; piano T;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 51 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;
 - Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 52 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;



- Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 53 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;
- Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 54 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;
- Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 63 - cat. F/3 - consistenza --- – via Casadio 12; piano T;
- Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 6 e sub. 65 - cat. A/7 - consistenza 7,5 vani – via Casadio 12/6; piano T-1-2;

Si dispone la vendita in 5 (cinque) lotti così descritti:

LOTTO UNO: Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 16 - cat. C/6 - consistenza 22 mq – via Casadio 12; piano T;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 36 - cat. A/7 - consistenza 6,5 vani – via Casadio 12; piano T-1-2;

LOTTO DUE: Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 64 e Sub. 65 - cat. A/7 - consistenza 7,5 vani – via Casadio 12/6; piano T-1-2;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 63 - cat. F/3 - consistenza --- – via Casadio 12; piano T;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 51 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;

LOTTO TRE: Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 26 e Sub. 27 - cat. A/7 - consistenza 7,5 vani – via Casadio 12/5; piano T-1-2;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 52 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;

LOTTO QUATTRO: Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub 30 e Sub. 31 - cat. A/7 - consistenza 7 vani – via Casadio 12/8; piano T-1-2;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 53 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;

LOTTO CINQUE: Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 50 - cat. F/3 - consistenza --- – via Casadio 12; piano T;

Argelato (Bo) – Foglio 31 – Particella 33 - sub. 54 - cat. C/6 - consistenza 20 mq – via Casadio 12; piano T;

LOTTO QUATTRO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Villino su due piani con corte esclusiva di uno fabbricato sito nel comune di Argelato (Bo), via Casadio n. 12/8 composto da: ingresso, soggiorno con zona cucina, bagno e ripostiglio al piano terra; due camere da letto, un bagno e disimpegno al piano primo; una soffitta nel



sottotetto, il tutto per una superficie lorda complessiva di 182 mq ca. Oltre il villino è presente al piano terra in altro fabbricato una autorimessa con vano cantina di 23 mq ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima, allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Argelato (BO), risulta intestato a *"ESECUTATO – proprietà per 1/1"*

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	CI	Cons	R.C. €
31	33	30-31	Via Casadio n. 12/8	2	A/7	2	7 vani	795,34
31	33	53	Via Casadio n. 12	--	C/6	1	20 mq	84,70

L'unità immobiliare Sub 30 e Sub 31 così censita deriva da VARIAZIONE del 05/10/2010 Pratica n. BO0276698 in atti dal 05/10/2010 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione - frazionamento e fusione (n. 22331.1/2010), mentre la unità immobiliare sub. 53 così censita deriva da FUSIONE del 27/02/2012 Pratica n. BO0042296 in atti dal 27/02/2012 fusione (n. 4368.1/2012).

Si precisa che il Sub 30-31 al piano secondo non risulta suddiviso in due ambienti come da planimetria; mentre il Sub 53 l'autorimessa risulta nello stato di fatto ancora priva di divisori interni con il vano cantina e con le altre autorimesse. Tale difformità non incide sulla rendita e l'eventuale aggiornamento catastale **rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

La base imponibile a fini I.M.U. del villino risulta di € 133.617,12, mentre quella dell'autorimessa risulta di € 14.229,60.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato è costituito da una villino bifamiliare su tre piani fuori terra con un autorimessa ed area di pertinenza esclusiva di proprietà (giardino). Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con tutte le inerenti azioni e ragioni, comunioni e pertinenze, infissi ed impianti, servitù se e come esistenti e con i patti e le clausole di cui agli atti del notaio _____ compravendita Rep. 15499/2782 del 29.02.2008; e Rep. 15616/2870 del 05.06.2008. Si aggiunge a queste servitù anche quelle formalizzate nell'atto di compravendita del notaio _____ di Bologna Rep. 11013 del 13.02.2024 trascritto a Bologna il 16.02.2024 ai nn. 7823/5879 inerenti ad altre proprietà (aree urbane) strettamente confinanti agli immobili pignorate oggetto di questa procedura.



VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Il fabbricato confina con beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio _____ di Corleone) risulta che il descritti immobili, alla data del 31.01.2024 appartengono all' ESECUTATO

PROVENIENZA DEL BENE

L'esecutato è divenuto proprietario dei beni in oggetto con atto di compravendita del 29/02/2008 Repertorio n. 15499/2782 notaio _____ di Monzuno (BO) trascritto il 06/03/2008 nn 14213/7679 da potere di _____, _____, _____, _____ e con atto di compravendita del 29/02/2008 Repertorio n. 15499/2782 Notaio _____ di Monzuno (BO) trascritto il 06/03/2008 nn. 1421217678 da potere di _____, _____.

A _____ e _____, la quota pari a 1/2 ciascuna della nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 21/06/1991 Repertorio n 6174 notaio _____ di Bologna trascritto il 21/06/1991 nn. 19221/12587 da potere di _____, _____, i quali hanno riservato per sé il diritto di usufrutto generale vitalizio, concentrabile sul più longevo dei due.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Coniugato in regime di separazione dei beni

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio _____ di Corleone alla data del 31.01.2024, e che di seguito si sintetizzano:

- Iscrizione nn. 55208/10709 Del 21/10/2009 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario del 16/10/2009 Rep. n. 459/3 17 notaio _____ Sede Bologna a favore di _____ contro _____, _____, _____ capitale € 1.800.000,00 Totale € 3.600.000,00 Durata 5 anni Grava su Argelato Foglio 31 Particella 33 Sub. 8 Particella 35, Particella 413, Particella 33 Sub. 5 Particella 33 Sub. 7 Particella 33 Sub. 9 Particella 33 Sub. 10 Particella 33 Sub. 2 Particella 33 Sub. 3 Particella 33 Sub. 4 Particella 33 Sub. 6 Particella 34 Sub. 1, Foglio



33 Particella 34 Sub. 2, Particella 415 Particella 418 Particella 419 Particella 420 Particella 421

N.B. A margine risultano:

- Ipoteca Volontaria nn. 56630/11012 del 28/10/2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/10/2009 notaio _____ sede Bologna Rep. n. 459/317 Annotazione Ad Iscrizione Nn. 7702/1573 DEL 21/02/2011 derivante da restrizione Beni del 31/01/2011 notaio _____ Sede Argelato (BO) Rep. n. 26557/5068. Foglio 31 Particella 33 Sub 35 Sub 13 Sub 40
- Annotazione ad Iscrizione nn.. 963/134 del 05/01/2012 derivante da restrizione di beni del 13/12/2011 notaio _____ Sede Bologna Rep. n. 346077/24825. Foglio 31 Particella 33 Sub 42 Sub 43 Sub 44
- Annotazione ad Iscrizione nn. 16900/2357 del 27/04/2012 derivante da restrizione di beni del 02/04/2012 notaio _____ sede Crevalcore (BO) Rep. n. 130/39 Foglio 31 Particella 33 Sub 28, graffate sub.29
- Annotazione ad Iscrizione nn. 36362/6067 del 11/10/2013 derivate da restrizione di beni del 08/10/2013 notaio _____ sede Imola (BO) Rep. n. 53207/33669 Foglio 31 Particella 33 Sub 45 Sub 46 Sub 37
- Annotazione ad Iscrizione nn. 22366/2904 del 08/06/2015 derivante da restrizione di beni del 18/05/2015 notaio _____ sede Bologna Rep. n. 1566/1218 Foglio 31 Particella 33 Sub 32 Sub 55 Sub 56 Sub 66 Sub 67 Sub 41 Sub 59 Sub 61
- Iscrizione nn. 56630/11012 del 28/10/2009 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/10/2009 Rep. n. 459/317 notaio _____ Sede Bologna. A favore di _____ contro _____, _____, _____, _____ capitale €1.800.000,00 Totale €3.600.000,00 Durata 5 anni Grava su Argelato Foglio 31 Particella 33 Sub. 8 Particella 35, Particella 413, Particella 33 Sub. 5 Particella 33 Sub. 7 Particella 33 Sub. 9 Particella 33 Sub. 10 Particella 33 Sub. 2 Particella 33 Sub. 3 Particella 33 Sub. 4 Particella 33 Sub. 6 Particella 34 Sub. 1 Particella 34 Sub. 2, Particella 415 Particella 418 Particella 419 Particella 420 Particella 421

In rettifica alla formalità del 21/10/2009 nn. 55208/10709 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

N.B. A margine risultano:

- Annotazione ad Iscrizione nn. 7703/1574 del 21/02/2011 derivante da restrizione di beni del 31/01/2011 notaio _____ sede Argelato (BO) Rep. n. 26357/5068 Foglio 31 Particella 33 Sub 35 Sub 13 Sub 40
- Annotazione Ad Iscrizione nn. 964/135 del 05/01/2012 derivante da restrizione di beni del 13/12/2011 notaio _____ sede Bologna Rep. n. 346077/24825 Foglio 31 Particella 33 Sub 42 Sub 43 Sub 44



- Annotazione Dd Iscrizione nn. 20985/3067 del, 31/05/2012 derivante da restrizione di beni del 02/04/2012 notaio _____ sede Crevalcore (BO) Rep. n. 130/89 Foglio 31 Particella 33 Sub 28, graffate sub.29
- Annotazione ad Iscrizione nn. 36363/6068 del 1110/2013 derivante da restrizione di beni del 08/10/2013 Notaio _____ Sede Imola (BO) Rep. n. 53207/33669 Foglio 31 Particella 33 Sub 45 Sub 46 Sub 57
- TRASCRIZIONE nn. 4846/3621 del 31/01/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 13/12/2023 Rep. n. 10392 emesso da Ufficiale Giudiziario C. D'app. di Bologna. A favore di PROCEDENTE. Contro ESECUTATO Grava su Argelato Foglio 31 Particella 33 Sub 26 graffate Sub 27, Sub 30 graffate Sub 31, Sub 65 graffate Sub 64, Sub 16, Sub 36, Sub 50, Sub 52, Sub 54, Sub 51, Sub 53, Sub 63.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro e/o ad I.V.A., a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio, Unione Reno Galliera in vigore (agg. 2013) l'area ricade in "AMBITI RURALI – *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola* (Art. 32 RUE) e gli edifici rientrano tra i "*Complessi edilizi di valore storico-testimoniale*" (art. 20 RUE)

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967 (**ANTE '67**), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Argelato:

- Permesso di Costruire 20/2009 del 15/07/2009 Prot. Gen. 9370: "Recupero di ex edifici rurali, da destinare a residenza e servizi, mediante demolizione e fedele ricostruzione edificio 3 (ex stalla-fienile): 4 alloggi; edificio 4: costruzione nuovo edificio accessorio".
- Permesso di Costruire 14/2011 del 20/07/2011 Prot. Gen. 9016: Variante al Permesso di Costruire 20/2009 per recupero di edifici ex rurali.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività 24/2012 del 09/05/2012 Prot. Gen. 5518: Variante minore al P. di C. 20/2009 relativa al solo edificio "4" - autorimesse e servizi.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività 13/2014 del 05/03/2014 Prot. Gen. 3039: Opere a completamento al P. di C., edificio "4" accessorio di nuova costruzione.



- Segnalazione Certificata Inizio Attività 32/2014 del 16/04/2014 Prot. Gen. 5381: Parziale sanatoria e adeguamento normativo – Pergolato
- Comunicazione edilizia libera L. 73/2010 – C.I.L.A. 151/2022 del 09/09/2022 Prot. Gen. 10574: Realizzazione di recinzione a delimitazione di area carrabile.

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento all'ultimo titolo edilizio del villino (P. di C. 14/2011 e S.C.I.A. 32/2014) si rileva che gli elaborati grafici di questo non corrispondono allo stato di fatto e precisamente: al piano primo risulta mancante un divisorio tra una camera da letto e lo studio in modo da presentarsi come un'unica grande camera da letto; mentre al piano sottotetto risulta mancante un divisorio nel vano "deposito". Queste incongruenze non rientrano tra tolleranze di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004. Mentre allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento all'ultimo titolo edilizio dell'autorimessa (S.C.I.A. 13/2014) si rileva che gli elaborati grafici di questo non corrispondono allo stato di fatto e precisamente: non risultano i divisori e la copertura interna tra le varie autorimesse e la singola cantina di questa.

Tale difformità rientrano negli interventi di Manutenzione Straordinaria e sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15 del 2013 come modificata dalla L.R. 12/2017 e che prevede il pagamento di una sanzione (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23/2004), oltre il pagamento dei diritti di segreteria e alle spese tecniche. Inoltre si fa presente che l'immobile è **privo di abitabilità**; anche questa la si può ottenere presentando una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune ed a firma di un tecnico abilitato. **Il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 16/07/2025, codice identificativo n. 09094-718535-2025, a firma di _____, numero di accreditamento 09094, valevole sino al 16/07/2035.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C (EPtot = 80,37 kWh/mq anno).

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Argelato (BO), nella frazione di Casadio in via Casadio n. 12/8. Si trova fuori dal centro abitato di questa frazione che dista qualche chilometro dal centro cittadino del comune di Argelato.



Il **fabbricato**, una villetta quadrifamiliare, si sviluppa su due piano fuori terra ed ha una pianta regolare ed è circondato su due lati da una pertinenza esclusiva; il tetto è a falde inclinate con tegole. Le pareti del fabbricato sono intonacate.

La struttura del fabbricato è in travi pilasti in cemento armato con muratura perimetrale dotata di isolante a cappotto esterno e i solai sono in latero-cemento. Le finestre sono in legno-pvc con doppi vetri e sono tutte dotate di scuri esterni in legno.

La **villetta quadrifamiliare** pignorata si sviluppa su due piani fuori terra con scala interna che collega la zona giorno posta al piano terra e la zona notte posta al piano primo e da quest'ultimo sempre tramite una scala interna si accede al sottotetto dotato di bagno e due infissi tipo velux sul tetto; in dettaglio al piano terra è presente, una sala soggiorno-pranzo con una zona destinata alla cucina a vista e un bagno finestrato e un ripostiglio, al piano primo oltre ad un disimpegno sono presenti due camera da letto, una camera-studio e un secondo bagno; è presente un sottotetto abitabile accessibile tramite una scala adibito a ripostiglio magazzino dotato anche di un bagno cieco. La superficie lorda complessiva dell'unità abitativa è di mq. 185,00 circa. L'altezza interna è di mt. 2,70 circa sia al piano terra che al piano primo.

Finiture. La villetta di recente ristrutturazione si presenta in buone condizioni di manutenzione e le finiture si presentano di buona qualità. E' presente lungo le pareti perimetrali del fabbricato al piano terra una serie di macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di risalita dal terreno. I pavimenti, sia quelli al piano terra che quelli al piano primo sono in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, quelle del bagno e della cucina sono dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica e si presentano in buone condizioni. Le porte interne sono in essenza di legno. I serramenti sono in legno-pvc e sono dotati di scuri in legno

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

Corte esterna: la residenza si trova all'interno di una corte ad uso esclusivo, dotata di accesso carrabile e risulta perimetrata da una recinzione con rete metallica.

E' presente in un fabbricato adiacente anche una **autorimessa** di circa 25 mq che si presenta allo stato grezzo e quindi ancora privo di divisori interni, copertura, porta e finiture.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti 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;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

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:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
33 / 30	Villino p. T – 1 - 2	182,00	1,00	182,00
33 / 53	Autorimessa	23,00	0,60	13,80
33 / 31	Corte esclusiva esterna	405,00	0,10*	10,10
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq				205,90

* Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

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 15%.

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:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2024. Argelato / Extraurbana:
 - ville e villini in condizioni normali: min. €/mq 1700, max. €/mq 1900.
 - ville e villini in condizioni ottime: min. €/mq 1800, max. €/mq 2150.
 - Box: min. €/mq 800, max. €/mq 1000.
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024, prezzi riferiti al semestre settembre 2023 – giugno 2024. Argelato – Capoluogo:*
 - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.300, massimo €/mq 1.450
 - Abitazioni ristrutturate: minimo €/mq 1.500, massimo €/mq 1.700
 - Autorimesse: minimo € 14.000, massimo € 16.000



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.

Villino con giardino	mq 192,00	€/mq 1.900,00	= € 364.800,00
Autorimessa	mq 23,00		= € 16.000,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 381.000,00.**

Detraendo il 10% circa (€ 38.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO QUATTRO: € 343.000,00

(euro trecentoquarantatremila/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 15 Luglio 2025

IL C.T.U.

