

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.61/2025

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Apertura della liquidazione giudiziale n.61/2025 del Tribunale di Bologna, trascritta a Bologna in data 09.09.2025 all'art.32083 reg. part., contro a favore della massa dei creditori, a seguito di apertura della liquidazione dichiarata con sentenza emessa dal Tribunale di Bologna in data 16 maggio 2025 n. 90/2025 Rep.n. 96/2025 del 16 maggio 2025, R.G. n. 82-1/2025.

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un vetusto fabbricato indipendente in pessimo stato di conservazione completamente da ristrutturare, ad uso abitativo con stalla e magazzino, sviluppato su due livelli ai piani terra e primo, eccetto il magazzino in fondo nel retro che si sviluppa solo al piano terreno.

Circoscritto al fabbricato è presente un'ampia corte/giardino.

Il tutto è ubicato in comune di Castel Guelfo di Bologna (Bo) in via Larga n.8.

L'immobile è ubicato a ridosso di via Larga (SP 31), ed è distante da centro del paese circa 2/2,5 km., mentre dal casello autostradale A/14 di Castel San Pietro Terme circa 6 Km. Altresì la distanza dal centro storico di Bologna è di circa 30 km.

Il lotto è recintato e dotato di un accesso carrabile sulla via Larga; sul fronte strada è presente una recinzione semplice con i classici paletti a "T" e rete plastificata, mentre sui restanti tre lati la recinzione è realizzata con base in blocchi di cemento prefabbricati e soprastante rete plastificata.

La struttura dell'edificio è classica in muratura laterizia autoportante con le pareti spessore cm. 30 circa, le pareti centrali interne spessore cm.15 così come alcune pareti esterne al piano primo. I solai sono misti in laterizio e legno, con tetto a 4 acque in legno, sporto in travetti di legno lasciati a vista, manto in coppi e lattoneria in lamiera.

Esternamente il fabbricato è in mattoni lasciati a vista, ad eccezione della porzione magazzino sul retro che è intonacata e priva di tinta; vi sono inoltre alcune finestre (in legno vetuste mal funzionanti ad unico vetro) dotate di vecchi scuretti in legno.

Le porte di accesso sono in legno o in ferro.

Le superfici lorde di seguito riportate sono frutto di un rilievo redatto dallo scrivente con l'ausilio di apparecchiatura al laser con strumento marca *Leica*.

Le superfici lorde rilevate sono circa le seguenti :

- Abitazione piano terra e primo (sub 2 parte) -----	mq.	116
- Cantina piano terra (sub 2 parte) -----	mq.	20
- Stalla piano terra (sub 3 parte) -----	mq.	49
- Magazzino retro al grezzo piano terra su un unico livello (sub 3 parte)-----	mq.	51
- Fienile piano primo accessibile solo dall'alto (sub 3 parte) -----	mq.	21
- Area cortiliva/giardino catastale all'incirca ----- (superfici catastali terreno + ente urbano dedotto l'ingombro del sedime del fabbricato)	mq.	1.400

Da un rilievo assai approssimato redatto in loco, la superficie dell'area cortiliva/giardino delimitata dalle recinzioni avrebbe una superficie all'incirca di mq. 1.200.

La porzione abitativa è composta al piano terra da cucina con camino, cucinotto nel sottoscala, disimpegno per la scala e una cantina; al piano primo 3 camere, due disimpegni e un bagno.

Il magazzino nel retro alla stato grezzo, ed è composto da un unico ambiente con un altro vano predisposto per un bagno.

Le altezze utili interne sono circa le seguenti :

- piano terra porzione abitativa mt. 3,05
- piano terra cantina mt. 3,20
- piano terra stalla mt. 2,70
- piano terra magazzino retro H media al tavolato mt. 3,20 circa
- piano primo abitazione mt. da 2,64 (la maggior parte) a mt. 2,83

In generale le finiture sono vetuste e fatiscenti.

L'immobile è privo di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è da considerarsi completamente da ristrutturare.

Si precisa che alcuni travi portanti di legno della cantina al piano terra sono puntellati da appositi "cristi" in ferro.

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi interno ed esterno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intera proprietà di fabbricato cielo-terra adibito ad abitazione con stalla, fienile e magazzino, sviluppato su due livelli terra e primo con circostante corte pertinenziale, in comune di Castel Guelfo di Bologna, via Larga n.8; il tutto censito nel Catasto Fabbricati e Terreni di detto comune come segue.

Catasto fabbricati :

Foglio **19** mappale **114** :

- sub **2** (abitazione) via Larga piani T-1, categoria A/4, classe 1°, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 125, rendita euro 207,62;
- sub **3** (stalla – magazzino) via Larga piani T-1, categoria D/10, rendita euro 392,50.

Catasto terreni :

Foglio **19** mappali :

- **273** (terreno circoscritto alla corte mappale 114 sub 1 su tre lati) – seminativo irriguo di mq.918 - reddito dominicale euro 11,28 – reddito agrario euro 5,45;
- **114** ente urbano di mq.641 quale area di sedime e circoscritta al fabbricato.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità della sola planimetria catastale sub 2 (abitazione); la planimetria catastale del sub 3 è altresì difforme.

La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Porzioni comuni da elaborato planimetrico

L'elaborato planimetrico prot. BO347001 del 21.11.2007, indica quale BCNC (bene comune non censibile) il subalterno 1 del mappale 114, quale corte comune ai sub 2 e 3 del mappale 114. Si tratta di parte della corte circoscritta al fabbricato.

CONFINI

Via Larga strada provinciale 31, terreni distinti al catasto al foglio 114 con i mappali 272 su tre lati

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di acquisto in data 26.07.2002 a ministero notaio dott. rep. 35529, trascritto a Bologna in data 03.08.2022 all'art. 31156 reg. part.

Si precisa la provenienza donativa precedente di cui al rogito del notaio in data 8 novembre 2004 Rep.n. 7.048/2.588, nel rogito di provenienza del notaiodi Imola in

data 26 luglio 2022 Rep.n. 35.529/22.860, la parte alienante dichiarava che, ai sensi dell'art. 2946 cod. civ., il diritto di chiederne la riduzione risultasse già prescritto, essendo all'epoca la relativa parte donante già defunta da oltre dieci anni, senza che l'azione fosse stata proposta; la stessa parte alienante dichiarava, inoltre, che fino alla detta data dell'8 novembre 2024 non fosse stata trascritta alcuna domanda di riduzione ai sensi dell'art. 2652 n. 8) cod. civ..

Altresì con riguardo alle provenienze donative del notaio in data 8 novembre 2004 Rep.ri n.ri 7.046/2.586 et 7.047/2.587, nel rogito di provenienza del notaiodi Imola in data 26 luglio 2022 Rep.n. 35.529/22.860, la parte acquirente si dichiarava edotta della disciplina in materia di collazione e riduzione delle donazioni, azione contro gli aventi causa dal donatario soggetto a riduzione e delle conseguenze di quest'ultima azione in ordine alla commerciabilità del compendio immobiliare in oggetto, senza nulla eccepire al riguardo.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 08 ottobre 2025.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI :

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il giorno 17 novembre 2023 al n. 8880 part.

TRASCRIZIONI :

- Sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale di cui sopra
- risulta trascritta a Bologna in data 22 settembre 2005, al n. 52958 gen. et n. 31967 part., una servitù di rifacimento condotta idrica, costituita con atto autentico nelle firme del notaio in data 14 settembre 2005 n. 29.419/17.884 di rep., registrato a Imola in data 21 settembre 2005 n. 2393;
- risulta inoltre trascritta a Bologna in data 7 giugno 2007, al n. 36329 gen. et n. 19675 part., una servitù di costruzione della condotta interrata per cavi a fibra ottica, costituita con atto autentico nelle firme del notaioin data 29 maggio 2007 n. 36.124/3.803 di rep., debitamente registrato.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 08 ottobre 2025.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

Nell'atto notarile di provenienza viene dichiarato che l'immobile è stato edificato anteriormente al 01.09.1967; in seguito ciò sarà oggetto di osservazioni e precisazioni da parte dello scrivente.

A seguito di domanda di accesso agli atti edilizi, è risultato che l'immobile non è mai stato interessato da alcun titolo edilizio, come da dichiarazione del 22.09.2025 da parte Settore Tecnico del comune di Castel Guelfo di Bologna.

Il comune infatti scrive :

a seguito di verifiche eseguite presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale;

Visti:

- *il Capo V della L.241/90 e ss.mm.ii. in materia di procedimento amministrativo;*
- *il DPR 184/2006 "Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi";*

SI ATTESTA CHE

relativamente all'immobile sito in comune di Castel Guelfo di Bologna (BO) in Via Larga n. 8 (ex n. 12), censito catastalmente al Fg. 19 part. 114 sub. 2-3, realizzato antecedentemente il 01/09/1967, come dichiarato dal richiedente, la ricerca di documentazione utilizzando i dati da Lei forniti non ha prodotto alcun risultato.

L'immobile è ovviamente privo del certificato di abitabilità/agibilità.

La rispondenza edilizia dell'immobile va pertanto ricercata nel primo accatastamento che risale al 03 settembre 1984 per il sub 2 (abitazione), e al 21 novembre 2007 per il sub 3 (stalla-magazzino).

Il tutto previa verifica della sagoma del fabbricato rispetto ai vecchi foglio di mappa del cessato catasto terreni (primi decenni del '900), e d'impianto (fine anni sessanta sino al 1990 circa).

Mappe catasto cessato e d'impianto

Ebbene iniziando dalla mappa del cessato catasto, si evince che l'abitazione su due livelli era già esistente prima del 01.09.1967. Altresì la mappa non riporta la porzione posta nel retro su un unico livello ad uso magazzino.

Pertanto tale porzione, da considerarsi un ampliamento successivo, non è presente nel cessato catasto dei primi 900', ma è presente nella mappa del catasto d'impianto successivo, la quale tuttavia riporta degli aggiornamenti post 1967.

Nella visura storica del mappale 114 ente urbano, ossia dell'area di sedime del fabbricato, è riportata una variazione del 21 febbraio 1973, la quale farebbe supporre che tale porzione ampliata sia successiva al 1967. Tuttavia potrebbe anche essersi verificata l'ipotesi che tale porzione sia

verosimilmente antecedente al 1973, volendo pertanto anche antecedente anche al 01.09.1967, ma che sia stata denunciata solamente nel 1973.

Pertanto la data esatta di esecuzione della porzione del retro sviluppata su un unico livello ad uso magazzino, non è dato a sapere.

Planimetrie catastali 1984 (abitazione) e 2007 (stalla – fienile . magazzino)

La prima denuncia al catasto fabbricati dell'abitazione su due livelli è avvenuta in data 03.09.1984 con scheda prot.025980 (sub 2). Lo stato di fatto dei luoghi è rispondente alla relativa planimetria, e comunque rientrante nelle tolleranze costruttive di cui all'ex art. 19 bis della legge n.23/2004, comma 1 bis – lettera d) (con modifiche legge regionale n.5 del 25.07.2025).

Altresì la prima denuncia al catasto fabbricati della porzione adibita a stalla-fienile-magazzino nel retro è avvenuta in data 21.11.2007 al prot. BO0347001(sub 3). Lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde alla planimetria per le difformità in seguito accertate ed elencate :

- il magazzino su un unico livello posto nel retro in fondo, è stata modificato recentemente senza titolo mediante aperture e chiusure di porte esterne e finestre, mentre la porzione del magazzino stesso posta nell'angolo ovest, un tempo su due livelli (legnaia e porcile con soprastante ripostiglio), è stata demolita creando così un unico livello predisposto per un bagno. L'intero magazzino sembrerebbe comunque essere stata demolito e ricostruito, rispettando verosimilmente la sagoma preesistente.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Castel Guelfo di Bologna.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da persone, ed occupato da beni mobili ed arredi privi di valore (sia internamento alla casa che nella corte esterna), la cui liberazione e il relativo smaltimento sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario, previa verifica da parte della società in liquidazione nell'ipotesi che vi fosse qualche bene personale da ritirare.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non sono a norma.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto **dichiarare** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'APE è stata redatta per la sola porzione abitativa in data 16.06.2022 con scadenza decennale, dalla quale si evince la classe energetica **G**.

STIMA DEL BENE

Non esistono parametri certi e compravendite recenti di immobili simili posti in zona.

I valori di immobili simili in stato precario e posti nella medesima zona, non sono schedati reperibile ne dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) ne dalla FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionisti).

Si stima un valore al mq. di circa Euro 650,00.

Si stima l'immobile a corpo e non misura forfettariamente in Euro 135.000,00.

Valore potenziale di mercato
dell'intera proprietà stimato a corpo e non a misura
COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

Euro 135.000,00

Bologna, li 15 ottobre 2025