TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZ. CIVILE FALLIMENTARE

***

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	**LC N. 46/2026**
* * *	R.G.
PREMESSA	**LOTTO 1**

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO IN OGGETTO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di mercato, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 1

<u>Proprietà per la quota di 1/6 (un sesto)</u> relativa ad una porzione di fabbricato ad uso residenziale posta al piano quarto dello stabile e composta da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi; oltre ad una cantina al piano seminterrato e ad una autorimessa al piano terra dello stabile. Il Lotto è sito in Comune di Bologna, in via di Corticella n. 45/2, per una superficie commerciale complessiva di

circa 80,00 mq l'appartamento; di circa 8,00 mq complessivi i due balconi; di circa 7,00 mq la cantina e di circa 18,00 mq l'autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto FABBRICATI del Comune di Bologna (BO), beni intestati a:

1. …; **nuda proprietà per la quota di 2/3 in regime di separazione dei beni.**

2. …; **usufrutto per la quota di 2/3.**

3. …; **proprietà per la quota di 1/6.**

4. …; **proprietà per la quota di 1/6.**

Foglio 116

- Map. 195, Sub. 44, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 88 mq – escluse aree scoperte 86 mq, Rendita 787,60 € - via di Corticella n. 45/2, P. S1-4;
- Map. 195, Sub. 6, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita 205,45 € - via di Corticella n. 45/2, P. T.

CONFINI

Il lotto confina con i muri perimetrali esterni del fabbricato, parti comuni dello stabile e con beni di proprietà terza.

PROPRIETÀ

Come sopra specificate, ovvero, per quanto concerne gli immobili:

1. …; **nuda proprietà per la quota di 2/3 in regime di separazione dei beni.**

2. …; **usufrutto per la quota di 2/3.**

3. …; **proprietà per la quota di 1/6.**

4. **…**; **proprietà per la quota di 1/6.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO IN OGGETTO

Lo stato di fatto al momento del rilievo risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti ed aventi ragioni legali di essere così come da rogiti di acquisto e titoli di provenienza.

Segnalo inoltre che l'immobile è parte di un condominio costituito, i cui patti, obblighi e regolamenti sono da intendersi qui interamente richiamati.

PERTINENZA

Il Sig. **…** risulta proprietario dell'immobile per la quota di 1/6 (un sesto).

PROVENIENZA DEL BENE

Il Lotto in oggetto, nelle attuali consistenze di proprietà, è pervenuto tramite i seguenti Atti:

- SUCCESSIONE EX LEGE di … del 25/08/2021 Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 88888 n. 435280 registrato in data 05/10/2021 - Trascrizione n. 37833.2/2021 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/10/2021.
- Atto del 28/11/2025 Pubblico ufficiale … Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 8357 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45687.1/2025 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 15/12/2025.

Segnalo che non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità del *de cuius* … da parte dei Sig.ri … sugli immobili in oggetto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Sentenza d'apertura della liquidazione controllata** trascritta in data 01/10/2026 all'Art. 35061.

ISCRIZIONI:

- **nessuna**

REGIME FISCALE

I beni oggetto di vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 02/09/2026 al N. 693170/2026, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Nulla Osta per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione rilasciata in data 18/09/1962, a seguito della richiesta depositata in data 12/02/1962 al PG n. 8944, corrispondente al N. 2663;
- Nulla Osta rilasciato in data 19/09/1968, a seguito della richiesta depositata in data 27/06/1968 al PG n. 40324, corrispondente al N. 9836 per varianti interne al piano seminterrato del fabbricato;
- Autorizzazione all'Abitabilità ed Usabilità rilasciata il 27/12/1968 a seguito della domanda presentata 21/07/1962 al PG n. 45057;

- Concessione Edilizia a Sanatoria rilasciata il 20/01/1999 a seguito della domanda presentata il 31/07/1986 al PG n. 76607/86 per opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità abitativa;
- Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di restauro e tinteggiatura dello stabile, rilasciato in data 31/01/1992 a seguito della domanda presentata il 17/12/1991 al PG n. 87262/91;
- Denuncia di Inizio Attività depositata il 08/06/2000 al PG n. 89782 per lavori condominiali di rifacimento della pavimentazione esterna;

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerando la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione, con un rilievo finalizzato al reperimento della sua consistenza superficiale: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune differenze fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati grafici di riferimento. Segnalo, oltre a lievi differenze nella posizione di alcune tramezzature (probabilmente rientranti nelle cosiddette tolleranze costruttive), alcune ulteriori difformità relative ad opere di manutenzione straordinaria quali, ad esempio, la realizzazione di un piccolo ripostiglio all'interno del disimpegno, tramite l'elevazione di una muratura tramezza. Evidenzio inoltre scostamenti lineari, oltre le tolleranze dimensionali massime consentite, nel vano tinello, cucinotto e camera da letto, rispetto alle quali, però, riscontro l'epoca ante 67 dell'edificazione del bene e il rilascio dell'abitabilità a seguito di un sopralluogo eseguito

dall'Ufficiale Sanitario dell'epoca.

In base a tutto quanto sopra, si ipotizza preliminarmente una sanatoria tramite pratica SCIA, dal costo minimo di 2.000,00 € per sanzioni, oltre spese tecniche, diritti di segreteria e spese di aggiornamento catastale.

Ogni onere di verifica, eventuale sanatoria delle irregolarità urbanistiche e/o remissione in pristino dei luoghi è da intendersi comunque a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Certificazione Impianti

La stima del presente Lotto viene redatta al netto della certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dalla Geometra …, in data 10/11/2025, codice identificativo 04272-756742-2025, valevole sino al giorno 10/11/2035. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 301,443 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra …, usufruttuaria per la quota di 2/3 (otto dodicesimi), che lo occupa inoltre con *diritto di abitazione per il coniuge superstite*, ai sensi dell'Art. 540 del Codice Civile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via di Corticella n. 45/2.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti perimetrali esterni prevalentemente costituiti da pareti in laterizio in parte intonacate ed in parte rivestite in listelli di laterizio lasciati a vista. Solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto superficiale in coppi o tegole in laterizio.

Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra a totale destinazione residenziale e da un piano seminterrato composto da cantine, le autorimesse sono ubicate al piano terra dello stabile. L'immobile condominiale si trova all'interno di un'area cortiliva recintata, con accesso sia carrabile che pedonale.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne e nell'ascensore di collegamento fra i piani ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è costituito da una porzione di detto fabbricato, posta al piano quarto dello stabile e composta da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi; oltre ad una cantina al piano seminterrato e ad una autorimessa al piano terra dello stabile.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi discreti:

- Ingresso dal vano scala condominiale tramite una porta con serratura del tipo blindato,

	- Pareti interne intonacate e tinteggiate,	
	- Soffitto interno intonacato e tinteggiato,	
	- Altezza interna di circa 300 cm,	
	- Pavimenti interni rivestiti prevalentemente tramite piastrelle o quadrotti in materiale lapideo,	
	- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico,	
	- Rivestimento del cucinotto costituito da piastrelle in materiale ceramico,	
	- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,	
	- Porte interne in legno,	
	- Infissi esterni con telaio in alluminio e vetrocamera,	
	- Gli oscuranti sono costituiti da persiane avvolgibili alloggiate in cassonetto esterno-muro,	
	- Impianto di riscaldamento del tipo centralizzato,	
	- Elementi radianti costituiti da radiatori a parete con valvola termostatica e contabilizzazione dei consumi,	
	- Impianto di produzione ACS del tipo autonomo, costituito da un boiler elettrico ad accumulo alloggiato nel bagno;	
	- Impianto elettrico completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,	
	- Impianto citofonico semplice,	
	- Balconi pavimentati tramite piastrelle in gres, con parapetto in ferro verniciato,	
	- Cantina pavimentata tramite battuto di cemento, pareti perimetrali tinteggiate e porta in legno,	
	- Autorimessa pavimentata tramite battuto di cemento, pareti perimetrali	

tinteggiate e portone a doppio battente in lamiera ad apertura manuale,

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi discreto.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse – *A corpo o coeff. 50%*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

Appartamento	ca. mq	80,00
Balconi	ca. mq	8,00
Cantina	ca. mq	7,00
Autorimessa	ca. mq	18,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della quota di 1/6 (un sesto), di una porzione di fabbricato ad uso residenziale ubicata in Comune di Bologna (BO), in di Corticella n. 45/2.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche 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, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 2.300,00, pertanto:

Destinazione d'uso	**Sup. Om. mq**	**Valore**
Appartamento – 100%	80,00	184.000,00 €
Balconi – 30%	2,40	5.520,00 €
Cantina – 25%	1,75	2.900,00 €
Autorimessa	*a corpo*	20.000,00 €
	Valore Totale	213.545,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 215.000,00 €

(euro due cento quindici mila/00)

Dal valore commerciale dell'intero bene, ritengo opportuno decurtare il diritto di abitazione in capo alla Signora … (nata il 04/06/1935), equiparandolo ad un usufrutto vitalizio: con un tasso di interesse legale del 2,50%, ed in considerazione dell'età della Signora (91 anni – coeff. moltiplicatore 6), il valore dell'usufrutto è calcolato in complessivi

32.250,00 € e, di conseguenza, **la nuda proprietà in complessivi 182.750,00 €.**

Trattandosi di un bene unico ed indivisibile, non è possibile ipotizzarne un frazionamento congruo, nemmeno in base alle quote di comproprietà. Riporto pertanto qui di seguito il prezzo base d'asta per l'intero immobile, comunque gravato dal diritto di abitazione:

Percentuale di abbattimento 10 % circa

VALORE A BASE D'ASTA dell'INTERO (arrotondato): 165.000,00 €

(euro cento sessanta cinque mila/00)

* * *

Dato il valore di mercato della piena proprietà del bene in argomento, gravato dal diritto di abitazione individuo, per completezza, anche il valore della sola quota di pertinenza della Sig. …, ovvero 1/6 (un sesto) della nuda proprietà dell'immobile, pertanto: 30.458,33; da cui, arrotondando a cifra piena: 30.500,00 €.

Percentuale di abbattimento 10 % circa

EVENTUALE VALORE A BASE D'ASTA della QUOTA 27.500,00 €

(euro ventisette mila cinque cento cento/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna; lì 03/10/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Raccolta fotografie
- APE