	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZ. CIVILE FALLIMENTARE	
	***	
	LIQUIDAZIONE CONTROLLATA	**LC N. 46/2026**
	* * *	R.G.
	PREMESSA	**LOTTO 2**
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	
	o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	o IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	o CONFINI	
	o PROPRIETÀ	
	o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO IN OGGETTO	
	o PARTI COMUNI E SERVITU'	
	o PERTINENZA	
	o PROVENIENZA DEL BENE	
	o ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	o REGIME FISCALE	
	o INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	o CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	o DESCRIZIONE DEI BENI	
	o CONSISTENZA COMMERCIALE	
	o 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. 2

<u>Proprietà per la quota di 1/3 (un terzo)</u> relativa ad una porzione cielo-terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito da due unità immobiliare dislocate entrambe su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto. Completano il lotto un piccolo fabbricato ad uso deposito e terreni non coltivati nelle immediate vicinanze. Il Lotto è sito in Comune di Vergato, località Tolé, in via Selva n.ri 12 e 14. Superficie commerciale complessiva

di circa 160,00 mq i due appartamenti; di circa 40,00 mq il fabbricato ad uso deposito e di circa 2.346,00 i terreni limitrofi, calcolati da visure catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

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

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

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

Foglio 4

- Map. 41, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 96 mq – escluse aree scoperte 92 mq, Rendita 199,87 € - via Selva n. 12, P. T-1-2;
- Map. 211, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale 73 mq – escluse aree scoperte 72 mq, Rendita 177,66 € - via Selva n. 14, P. T-1-2;
- Map. 42, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 31 mq, Sup. Catastale 48 mq, Rendita 99,26 € - via Selva snc 12, P. T-1;
- Map. 934, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 48 mq – via Selva snc.

Catasto TERRENI del Comune di Vergato (BO), beni intestati a:

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

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

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

Foglio 4

- Map. 36, Qualità PASCOLO, Classe U; Sup. 02 are 53 ca – Reddito

DOM 0,12 € e AGR 0,07 €;

- Map. 906, Qualità SEMINATIVO, Classe 2; Sup. 09 are 72 ca – Reddito DOM 1,76 € e AGR 4,02 €;
- Map. 909, Qualità SEMINATIVO, Classe 2; Sup. 07 are 89 ca – Reddito DOM 1,43 € e AGR 3,26 €;
- Map. 914, Qualità SEMINATIVO, Classe 2; Sup. 02 are 84 ca – Reddito DOM 0,51 € e AGR 1,17 €.

CONFINI

Il lotto confina con i muri perimetrali esterni del fabbricato, strada interna di viabilità comune e con beni di proprietà terza.

PROPRIETÀ

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

1. …; proprietà per la quota di 1/3.

2. …; proprietà per la quota di 1/3.

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

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.

Segnalo che a carico del mappale 914 del foglio 4, gravano le seguenti

servitù:

- Servitù di fognatura gravante l'originario mappale 569 a favore delle Particelle 570, 573 e 572 fino ad accedere alla rete fognaria, costituitasi in forza dell'atto di divisione a rogito del Notaio in Bologna Dottor … i in data 4 maggio 2005 repertorio n. 43758;
- Servitù di acquedotto e metanodotto gravante l'originaria Particella 516 del Foglio 4, costituitasi a favore della … in forza di scrittura privata autenticata nella sottoscrizione dal Dottor … del 23 marzo 2001 repertorio n. 31813 debitamente registrata e trascritta il 18 aprile 2001 all'art. 11765;
- Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo a carico del mappale 914 ed a favore dei mappali 907, 908, 910, 912 et 913 del foglio 4 costituita con il sopra citato atto a rogito del Notaio in Zocca dr. … in data 20 maggio 2014 rep. n. 5323/3435, debitamente registrato e trascritto in data 10 giugno 2024 all'art. 14667.

PERTINENZA

Il Sig. **…** risulta proprietario dell'immobile per la quota di 1/3 (un terzo).

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.

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 Vergato (BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 03/09/2026 al N. 15525 ed evasa in data 30/09/2026, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 25/10/1991 a seguito della domanda presentata in data 28/09/1991 al Prot. N. 7993 per apertura di una porta sul retro dello stabile al civico 12;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data30/04/1996 al Prot. N. 4354 per la sanatoria di un muro di cinta in prossimità dei terreni – con successiva dichiarazione di NON sussistenza da parte del comune di

Vergato (si omette di allegare la pratica);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 35 del 04/05/2023 di cui al Prot. N. 12628 per la ristrutturazione delle due unità ad uso residenziale;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 18 del 05/05/2025 di cui al Prot. N. 8078 in variante alla SCIA di cui al punto precedente.

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerando anche lo stato in cui versa l'immobile), 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 la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato graficamente sugli elaborati grafici di riferimento. Segnalo, inoltre, che le SCIA sopraelencate, approvate dal comune di Vergato, si riferiscono ad un intervento di ristrutturazione del bene, tramite opere di demolizione e ricostruzione.

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

Foglio 4, mappale 41: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall' Ing. …, in data 20/01/2024, codice identificativo 00373-522262-2024, valevole sino al giorno 20/01/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D (EP gl,nren 105,80 kWh/mq-anno).

Foglio 4, mappale 211: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dall' Ing. …, in data 20/01/2024, codice identificativo 00373-522263-2024, valevole sino al giorno 20/01/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 110,06 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, gli immobili sono risultati liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Vergato (BO), Località Tolé, in via Selva n.ri 12 e 14.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in sasso e laterizio con pareti perimetrali prevalentemente, murature tramezze interne, realizzate prevalentemente in laterizio intonacato e tinteggiato su ambo i lati. Solai interpiano in legno e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto superficiale in coppi di laterizio.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ad esclusiva destinazione residenziale.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti e nelle scale

interne di collegamento fra i piani, ma in evidente stato di degrado.

Come detto, il Lotto è costituito da una porzione cielo-terra costituita, a sua volta, da due unità immobiliare dislocate entrambe su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto. Completano il lotto un piccolo fabbricato ad uso deposito e terreni non coltivati nelle immediate vicinanze.

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

- Ingresso tramite porte con serratura semplice,
- Pareti interne intonacate e tinteggiate, ma con ampie porzioni in cui l'intonaco appare distaccato o, quantomeno, scolorito
- Soffitti interni costituiti dalla struttura e dall'assito ligneo lasciati a vista in quasi tutti gli ambienti,
- Altezze interne variabili (circa 270 cm in tutti gli ambienti),
- Pavimenti interni rivestiti tramite piastrelle in gres solo all'interno del piano terra del civico 12: negli altri ambienti ho riscontrato il solo assito in legno,
- Laddove presente, il rivestimento dei bagni è costituito da piastrelle di materiale ceramico,
- Laddove presenti, i sanitari sono in ceramica bianca con rubinetteria a due comandi,
- Porte interne in legno,
- Infissi esterni con telaio in legno e vetro semplice,
- Laddove presenti, gli oscuranti sono costituiti da "scuroni" in legno a battente,
- Scale interne di collegamento fra i piani in legno;

- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi molto scarso: l'immobile, al momento, è da considerarsi NON abitabile.

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:

Residenziale	ca. mq	160,00
Cantina/deposito	ca. mq	40,00
Terreni	ca. mq	2.346,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della quota di 1/3 (un terzo), di una porzione cielo-terra di fabbricato ad uso residenziale

costituita da due unità immobiliari, oltre ad un fabbricato ad uso deposito e terreni limitrofi, in Comune di Vergato (BO), Località Tolé, in via Selva n.ri 12 e 14.

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 300,00, pertanto:

Destinazione d'uso	**Sup. Om. mq**	**Valore**
Appartamento – 100%	160,00	48.000,00 €
Deposito – 25%	10,00	3.000,00 €
Terreni	*a corpo*	15.000,00 €
	Valore Totale	66.000,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 66.000,00 €

(euro sessanta sei mila/00)

Percentuale di abbattimento 10 % circa

VALORE A BASE D'ASTA dell'INTERO (arrotondato): 60.000,00 €

(euro sessanta mila/00)

* * *

Dato il valore di mercato della piena proprietà del bene in argomento, riporto anche il valore della sola quota di pertinenza della Sig.

GAMBERI CRISTIAN, ovvero 1/3 (un terzo) del valore commerciale dell'immobile, pertanto: 22.000,00 €

Percentuale di abbattimento	10 % circa
EVENTUALE VALORE A BASE D'ASTA della QUOTA	20.000,00 €

(euro venti mila/00)

* * *

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

Con osservanza.

Bologna; lì 02/10/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Raccolta fotografie
- APE