



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA  
IV^ SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**PROCEDURAESECUTIVA:** 184/2023  
**GIUDICEDELL'ESECUZIONE:** Dott. Maurizio ATZORI  
**PROCEDENTE:** ----  
**CONTRO** ----  
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO** GEOMETRA ANDREA REMONDINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente geometra Andrea Remondini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n° 2566 e all'Elenco Speciale dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bologna al n° 604, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe, dandogli mandato di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II comma CPC.
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa;
7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene consegnato, stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;
10. Depositare relazione facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di San Lazzaro di Savena (BO), l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni questo CTU si atterrà ai disposti dell'art. 568 legge 132/2015, finalizzando la consulenza alla determinazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, calcolando la superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo/fallimentare, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute.

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con il seguente atto giudiziario in data, registro generale, registro particolare a favore del, contro ed a carico del signor, venivano pignorati i seguenti beni:

◇ Diritto di proprietà per intero sui beni elencati alla Agenzia delle Entrate di Bologna, Comune di San Lazzaro di Savena (BO) di seguito identificati:

□ Catasto Fabbricati:

Foglio **16**:

- Particella **137**, subalterno **2**, categoria **A/5 abitazione di tipo popolare**, classe -, vani **2.0**, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Croara n° 6, Piano ---;
- Particella **137**, subalterno **1**, categoria **C/7 tettoie chiuse o aperte**, classe -, mq --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Croara n° 6, Piano ---;
- Particella **137**, subalterno **9**, categoria **C/0 corte o resede**, classe -, mq --, superficie catastale mq --, rendita catastale €. --, via Croara n° 6, Piano ---;

### **Art. 1 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà per intero su unità immobiliare ad uso residenziale, da cielo a terra, su due piano fuori terra, con ingresso pedonale e carrabile attraverso corte comune ad altre unità, posta in comune di San Lazzaro di Savena (BO), via Croara n° 6 (*podere Cà Rossa*), composta da:

- Al piano terreno: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, scala accesso piano superiore tettoia esterna addossata al fabbricato (*non denunciata alla Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano*);

- Al piano primo mansardato: disimpegno, due camere da letto, un bagno, studio;
- Al piano terreno: corte esclusiva insistente sul mappale 136 di mq. 291,00 circa;

#### Calcolo delle superfici Utile e Commerciale:

Le superfici rilevate in pianta e verificate a campione in sito sono *puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura in quanto la vendita viene effettuata “a corpo e non a misura”*, le stesse si calcolano come segue:

#### Superficie utile:

- Piano terreno mq. 70,33 circa;
  - Tettoia esterna mq. 22,40 circa;
  - Corte esclusiva (particella 136, sub 9) mq. 291,00 circa;
- Piano primo mansardato mq. 68,65 circa;

#### Superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale (*superficie commerciale ovvero al lordo delle murature; indicazioni superficiali puramente indicative, non esaustive, non vincolanti per gli organi della Procedura trattandosi di vendita a corpo e non a misura*) si ritiene utile precisare quanto segue:

- Le murature interne (*tramezzature di qualsiasi spessore*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso l'esterno*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso parti comuni o unità confinanti*) verranno considerate al 50%;
- Le pertinenze (*corti, cantine, sottotetti, ecc.*) come specifiche

collegate;

- Le scale interne, se esistenti, nella misura di una sola volta lo sviluppo in pianta;

Per quanto precisato si calcola:

- Piano terreno mq. 91,59 circa;
  - Tettoia esterna mq. 27,69 circa;
  - Corte esclusiva (particella 136, sub 9) mq. 291,00 circa;
- Piano primo mansardato mq. 91,59 circa;

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia delle Entrate di Bologna, catasto fabbricati del comune di San Lazzaro di Savena (BO), i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

□ Catasto Fabbricati:

Foglio **16**:

- Particella **137**, subalterno **3**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **7.5**, superficie catastale mq **180,00**, rendita catastale €. **2052,92**, via Croara n° 6, Piano **T-1**;
- Particella **136**, subalterno **9**, categoria **BCNC**, via Croara n° 6, Piano **T**;

La planimetria catastale attualmente depositata alla Agenzia delle Entrate di Bologna, sezione Catasto Urbano del comune di San Lazzaro di Savena (BO), **NON** corrisponde con il rilevato in sito.

In particolare si possono evidenziare:

- Mancanza della tettoia esterna;
- Errore nella indicazione di almeno una foratura verso l'esterno (*da finestra a porta finestra*);

- Mancata indicazione di alcuni elementi fissi in muratura leggera e/o cartongesso;
- Mancata indicazione dei soppalchi (vedere note importanti sulla regolarità degli stessi nel capitolo di appartenenza);

L'aggiornamento catastale è posto a carico dell'aggiudicatario.

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

#### QUANTO PIGNORATO

Quanto pignorato **NON** corrisponde a quanto in essere alla Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Urbano del comune di San Lazzaro di Savena (BO), in quanto nella relazione notarile allegata si riportano, per altro correttamente, i dati di pignoramento precedenti all'aggiornamento catastale.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

**Servitù attive e passive - patti:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

*Negli atti di provenienza non viene mai menzionata la presenza di eventuale servitù di passaggio su cavedagne che non sono riconducibili agli attuali proprietari delle particelle 136 -137.*

#### VINCOLI E ONERI

Non sono noti vincoli o oneri passivi oltre a quelli imposti dalle normative vigenti in materia di Urbanistica e/o Paesaggistica.

#### CONFINI

I beni confinano con beni --, beni --, parti comuni su più lati, salvo altri o più recenti.

#### PROPRIETÀ

I beni sono in proprietà all'esecutato signor \*\*\*\*\*.

#### PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di compravendita del notaio -----;
- Atto di assegnazione a titolo di divisione per estromissione -----;
- Rinuncia al diritto di usufrutto verso corrispettivo -----;

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Nessuno;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura:

- **Iscrizioni:**
- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna ----
- **Trascrizioni a carico:**
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Bologna -----;

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA a seconda del regime fiscale in vigore al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA ED EVENTUALE

#### SANATORIA DEI BENI

Dall'indagine svolta presso il competente UT del comune San Lazzaro di Savena (BO), risulta:

Immobili edificati *ante 01 settembre 1967*;

- Permesso di Costruzione per “*ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato sito in via Croara n° 6*”, numero 21832, rilasciata il 24/06/2003;

- Variante al Permesso di Costruzione per “*ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d’uso di fabbricato sito in via Croara n° 6*”, numero 22582, rilasciata il 13/10/2004;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità con protocollo generale n°40749 del 12/09/2008 (*si ritiene rilasciato con la formula del silenzio assenso vista la mancanza di richiesta integrative da parte della amministrazione comunale*);
- Null’altro in atti;

*Note e precisazioni in merito alla regolarità dei beni e alla loro eventuale sanatoria.*

Da quanto rilevato e confrontato, l’unità immobiliare risulta ***DIFFORME***.

In particolare si rileva:

- a) Presenza nella zona cucina di elementi in muratura e/o cartongesso, fissi che dovrebbero risultare nelle planimetrie;
- b) *Realizzazione di soppalchi accessibili dalla zona studio e da altri vani*, di notevoli dimensioni superficiali, non presenti negli elaborati grafici di progetto rilasciati dalla amministrazione comunale allo scrivente CTU che potrebbero inficiare, in caso di altezza utile al piano di calpestio dei vani sottostanti *inferiore* a cm. 270,00 (*escluso disimpegni*), la conformità edilizia ed agibilità degli stessi vani;
- c) La realizzazione di tre gradini a scendere dalla zona tettoia verso la corte, *non previsti in progetto*, che denotano diverse quote del terreno circostante rispetto alle autorizzazioni in essere;

Sentito un tecnico comunale (arch. ----) si ritiene NON sanabile la non corrispondenza evidenziata al punto ***b***), salvo accurate verifiche sulle altezze ma, soprattutto, in riferimento alle disposizioni in materia sismica in edilizia

che è disciplinata dalla legislazione regionale che *recepisce e amplia* le normative nazionali, imponendo l'autorizzazione sismica per molti interventi.

I costi per l'eventuale sanatoria non possono essere oggi rassegnati ma potrebbe essere conveniente la rimozione dei soppalchi realizzati senza autorizzazione.

Salvo diverse indicazioni, dall'analisi della documentazione tecnica fornita allo scrivente dall'UT Comunale, *l'edificio non risulta vincolato da strumenti urbanistici* mentre risulta essere vincolata la zona di edificazione per l'interesse paesaggistico trattandosi di edificio inserito, nel PUG/PSC comunale, in zona "PPP – PPPA" ovvero nella zona che si riferisce alla Grotta del Polverone-Polo-Pala (PPP), cavità carsica situata in località **Croara** e collegata al complesso carsico più ampio del Sistema Acquafredda-Spipola-Prete Santo.

*Per quanto su evidenziato, l'aggiudicatario sin d'ora solleva ogni organo della Procedura da eventuali richieste o pretese avanzate dalla amministrazione comunale e/o da qualsiasi altro Ente, ai fini della eventuale regolarizzazione dei beni descritti, per eventuali difformità e/o vizi evidenti o/e occulti, anche se non emersi durante l'accesso ai beni eseguito dal CTU e dalla Custodia e/o non eventualmente riportati nella descrizione dei beni quali, ad esempio, la precisa consistenza superficiaria delle unità o manufatti, l'altezza dei fabbricati, la dimensione dei fabbricati, la diversa distribuzione e/o destinazione dei vani, la necessità di istruire eventuali pratiche sismiche e/o paesaggistiche, ecc., la mancanza di certificati o documenti abilitanti all'uso specifico dell'edificio o porzione di esso.*

Gli atti amministrativi su richiamati, in più ampia consistenza, sono disponibili in formato digitale a disposizione dell'Ill.mo GE e della

Cancelleria.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'esecutato.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Come detto, trattasi della alienazione del diritto di proprietà per intero su unità immobiliare ad uso residenziale da cielo a terra, su due piani fuori terra con ingresso indipendente da corte comune ad altre unità, posta in comune di San Lazzaro di Savena (BO), via Croara n° 6 (*podere Cà Rossa*).

Si compone di:

- Al piano terreno: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, scala accesso piano superiore tettoia esterna addossata al fabbricato (*non denunciata alla Agenzia delle Entrate sezione Catasto Urbano*), corte esclusiva;
- Al piano primo mansardato: disimpegno, due camere da letto, un bagno, studio;

Posto in zona collinare a OVEST del capoluogo comunale, l'edificio è facilmente raggiungibile percorrendo poche centinaia di metri della via Croara dalla principale via Bellaria proseguendo su carrareccia non asfaltata. Il fabbricato è inserito in contesto verde con corte esclusiva, aggettante su più ampia corte comune ad altre unità immobiliari, in zona collinare di pregio del territorio comunale.

Realizzato in muratura e cemento armato, presenta paramenti esterni intonacati.

Essendo edificio ex rurale i prospetti esterni hanno mantenuto, in fase di intervento recupero totale della struttura, alcune delle forature originali e le caratteristiche estetiche dell'edificio originale.

Il coperto in legno a due falde risale al periodo della ristrutturazione totale (2004).

Alcune forature sono protette da oscuri mentre altre non sono dotate di tali elementi protettivi.

L'unità immobiliare pignorata, con destinazione residenziale, si presenta in **buone** condizioni di manutenzione.

Le finiture interne sono risalenti all'epoca di ristrutturazione della unità e, sommariamente, sono costituite da:

- Pareti: intonacate, stuccate e tinteggiate;
- Pavimenti: in cotto/ceramica, legno nelle camere da letto;
- Rivestimenti: in cotto/ceramica;
- Serramenti delle finestre: legno e vetro;
- Impianto elettrico: esistente a norma;
- Impianto termico/generazione:
  - Impianto di riscaldamento autonomo con gruppo termico IMMERGAS, potenza utile 25/28 KW circa;
  - Regolazione: da ambiente;
  - Produzione di ACS da generatore;
  - Distribuzione: termo in ghisa/acciaio;

Lo stato di conservazione e di manutenzione si può definire **buono**, per la qualità degli interventi e delle finiture.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare è stato rilasciato dallo scrivente CTU, certificato energetico n° 07344-748401-2025 rilasciato il 16/10/2025, con scadenza al 16/10/2035 in cui l'unità risulta in classe energetica “**G**”;

#### CONFORMITA' IMPIANTI

E' stato possibile reperire, in quanto depositati in archivio comunale, *i certificati relativi agli impianti tecnologici installati durante la ristrutturazione completa del fabbricato (2004).*

Pur tuttavia, l'aggiudicatario ai sensi del DM 22-01-2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli stessi alla data del trasferimento di proprietà e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o rifacimento, qualora necessarie, alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, tutti gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### CONSISTENZA SUPERFICIALE

Consistenze rilevate in sito e/o in pianta (*puramente indicative e non esaustive; superficie **commerciale** ovvero al lordo delle murature; indicazioni superficiali non vincolanti per gli organi della Procedura trattandosi di vendita a corpo e non a misura*):

##### □ Superficie commerciale:

- |                                 |     |               |
|---------------------------------|-----|---------------|
| ➤ Piano terreno                 | mq. | 91,59 circa;  |
| - Tettoia esterna               | mq. | 27,69 circa;  |
| - Corte esclusiva               | mq. | 291,00 circa; |
| ➤ Piano primo mansardato        | mq. | 91,59 circa;  |
| ➤ Superficie commerciale totale | mq. | 211,00 circa  |
- (*esclusa area scoperta*);

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

##### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della alienazione del diritto di intera proprietà su unità immobiliare ad uso residenziale da cielo a terra, su

due piani fuori terra con ingresso indipendente da corte comune ad altre unità, posta in comune di San Lazzaro di Savena (BO), via Croara n° 6 (*podere Cà Rossa*).

#### *Dell'Indagine di Mercato:*

Nella zona di ubicazione i parametri di riferimento (*verifica presso Conservatoria dei Registri Immobiliari*) per tale categoria di abitazione, risultano affidabili con comparabili di riferimento che possono considerarsi attendibili.

#### *Dei Valori Commerciali:*

L'indagine esperita ha evidenziato una "forbice" di valori che variano a come di seguito:

- L'Agenzia delle Entrate fornisce dati di riferimento per la categoria A/2 che variano dal €. 2.450,00 a €. 3.200,00 per metro quadrato a seconda dello stato d'uso dei beni;
- Indagine presso le agenzie del luogo si sono rilevati valori variabili da €. 2.500,00 ad €. 3.800,00 per metro quadrato;
- Si ritiene che, visto lo stato manutentivo della unità e la sua categoria, si possa ritenere congruo un valore iniziale per metro quadrato di €. 2.900,00 a cui applicare il coefficiente di riduzione successivamente indicato;

#### *Della determinazione delle opere da imputarsi in conto diminuzione sul valore commerciale dei beni facenti parte della procedura esecutiva*

Stima sintetica delle opere necessarie *alle sanatorie e ai ripristini e/o alle rimozioni all'interno delle u.i. (valori indicativi, non vincolanti per gli organi della Procedura)*, che possono individuarsi in:

- Oggi non valutabili;

### Dei coefficienti di differenziazione

Serie di numeri moltiplicatori - comunque soggettivi - che consentono di correggere le quotazioni medie degli immobili, che si individuano in:

- Coefficiente età e stato - generale = da 0,65 a 0,95;
- Corti/giardini/lastricati = da 0,03 a 0,05;
- Balconi = da 0,15 a 0,35;
- Cantine /sottotetti non abitabili = da 0,10 a 0,20;

### Della determinazione del Valore Commerciale in base d'asta:

#### Valore Commerciale.

Per quanto sopra esposto si calcola:

- Valore commerciale potenziale dei beni sul mercato libero €. 611.900,00 arrotondati a €. 612.000,00;
- Valore commerciale dei beni ragguagliato €. 581.400,00 arrotondato a €. 582.000,00;
- Percentuale di riduzione per beni soggetti a procedura giudiziale 5% - valore in base d'asta delle quote in diritto €. 552.900,00 arrotondato €. **553.000,00** (cinquecentocinquantatremila,00).

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione della SV Illustrissima per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza.

Bologna 18 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini