



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
III^ SEZIONE CIVILE

CAUSA CIVILE-DIVISIONE: 15755/2025
GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Alessandra MIRABELLI
PROCEDENTE: ---
CONTRO: ---
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: GEOMETRA ANDREA REMONDINI

~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Ill.ma Signora Giudice Istruttore 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 nella causa civile in epigrafe.

Lo scrivente, in fase di procedura esecutiva immobiliare, aveva preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aveva effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aveva avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Casalecchio di Reno (BO), l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

Art. 1 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per intero e diritto di usufrutto per intero su unità immobiliare ad uso residenziale (*pozione di più ampio edificio ex rurale*), da cielo a terra, su tre piani fuori terra (*compreso un sottotetto non abitabile*), con ingresso indipendente dalla via Galluzzo (*con passaggio pedonale e carraio su capezzagna che per il primo tratto dal cancello aggettante la via Galluzzo sino al limite del terreno di proprietà esclusiva [foglio 8, particella 31, subalterno 19] è su terreno agricolo NON in proprietà agli intestati*), posta in comune di Casalecchio di Reno (BO),



frazione Ceretolo, località “Galluzzo Inferiore”, via Galluzzo n° 6
(all'ingresso civico 6/2), composta da:

- Al piano terreno: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, bagno, corte esclusiva;
- Al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio;
- Al piano secondo/sottotetto: un vano uso sottotetto non abitabile, lavanderia, studio;

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, piano primo e studio sottotetto
mq. 163,47 circa;
- Corte esclusiva
mq. 1.145,00 circa;
- Sottotetto senza permanenza di persone e lavanderia al piano
mq. 54,14 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, piano primo e studio sottotetto

	mq. 200,86 circa;
- Corte esclusiva	mq. 1.145,00 circa;
- Sottotetto senza permanenza di persone e lavanderia al piano

	mq. 81,98 circa;
--	------------------

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati:

Foglio **8**:

- Particella **31**, subalterno **19** graffato particella **457** subalterno **3**, categoria **A/7**, classe **2**, vani **9,5**, superficie catastale mq **246,00**, rendita catastale € **1.766,28**, via Galluzzo n° 6, Piano **T-1-2**;

La planimetria catastale attualmente depositata alla Agenzia delle Entrate di Bologna, comune di Casalecchio di Reno (BO), **NON** corrisponde con il rilevato in sito.



In particolare si possono evidenziare:

- Mancanza del tramezzo in muratura delimitante lo “studio” al piano sottotetto;
- Mancata indicazione “*sottotetto senza permanenza di persone*”;

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

LA DOCUMENTAZIONE NOTARILE IN ATTI

Quanto oggetto di causa corrisponde a quanto in essere alla Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Bologna, comune di Casalecchio di Reno (BO), come rilevabile anche dalla relazione notarile allegata a corredo degli atti esecutivi.

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.

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 ---, via Galluzzo, salvo altri o più recenti.

PROPRIETÀ

I beni sono in proprietà, ciascuno per i propri diritti, ai Signori:

---;

---;

PROVENIENZA DEL BENE



- Atto di donazione a ministero notaio -----;
- Atto di donazione a ministero notaio -----;
- Atto di donazione a ministero notaio -----;

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 -----.
- **Trascrizioni a carico:**
- Verbale di pignoramento immobili -----;

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 Casalecchio di Reno (BO), risulta:

Immobili edificati *ante 01 settembre 1967*;

- Concessione edilizia in sanatoria n° 2050/1996 del 08/02/1996, PG n° 5760 del 27/03/1986;
- Concessione edilizia n. 62 del 27/08/2002;
- Variante in corso d'opera P.G. n. 20194 in data 29/07/2004;
- Non risultano dagli atti richieste di abitabilità/agibilità;



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

Da quanto rilevato e confrontato, l'unità immobiliare risulta gravemente **DIFORME**.

In particolare si rileva:

- a) La demolizione di tramezzo in foglio nel secondo piano (*sottotetto*);
- b) La mancata realizzazione di controsoffitto nel vano sottotetto senza permanenza di persone ad altezza (**massima**) di cm. 240,00;
- c) La mancanza del certificato di conformità edilizia ed abitabilità;

Si ritiene NON sanabile la non corrispondenza evidenziata al punto b), pur essendo variati, negli anni, gli strumenti urbanistici comunali.

I costi per l'eventuale sanatoria non possono essere oggi rassegnati.

Salvo diverse indicazioni, dall'analisi della documentazione tecnica fornita allo scrivente dall'UT Comunale, *l'edificio non risulta vincolato da strumenti urbanistici*.

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 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 GI e della Cancelleria.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla signora ----.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come detto, trattasi della alienazione del diritto di proprietà per intero e diritto di usufrutto per intero su unità immobiliare ad uso residenziale (*pozione di più ampio edificio ex rurale*), da cielo a terra, su tre piani fuori terra (*compreso un sottotetto non abitabile*), con ingresso indipendente dalla via Galluzzo (*con passaggio pedonale e carraio su capezzagna che per il primo tratto dal cancello aggettante la via Galluzzo sino al limite del terreno di proprietà esclusiva [foglio 8, particella 31, subalterno 19] è su terreno agricolo NON in proprietà all'intestata o comproprietario*), posta in comune di Casalecchio di Reno (BO), frazione Ceretolo, località "Galluzzo Inferiore", via Galluzzo n° 6 (*all'ingresso civico 6/2*).

Si compone di:

- *Al piano terreno*: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, bagno, corte esclusiva;
- *Al piano primo*: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio;
- *Al piano secondo/sottotetto*: un vano uso sottotetto *senza permanenza di persone*, lavanderia, studio.

La località Ceretolo è posta a SUD-OVEST del capoluogo comunale, a circa 4,00 chilometri dallo stesso e il fondo Galluzzo Inferiore è raggiungibile dalla la viabilità locale.



Il fabbricato è complesso ex rurale, oggi composto da due unità immobiliari di cui una intestata ad altra proprietà.

Realizzato in muratura di mattoni pieni, presenta paramenti esterni in finitura classica del periodo per edifici rurali (*muratura faccia a vista*), coperto in legno a quattro falde, persiane ad ante alle finestre.

Si nota la presenza di elementi strutturali di ritegno e rinforzo (*chiavi o tiranti*) e riparazioni eseguite in corso di ristrutturazione, di lievi lesioni alle facciate.

L'unità immobiliare oggetto di causa, con destinazione residenziale, si presenta in *buone/sufficienti* condizioni di manutenzione.

Sono evidenti alcune infiltrazione dal coperto (piano sottotetto) e lievi distacchi di intonaco in alcuni ambienti di servizio.

E' costituita da:

- Al piano terreno: Ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, bagno, corte esclusiva;
- Al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio;
- Al piano secondo/sottotetto: un vano uso sottotetto non abitabile, lavanderia, studio.

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;
- Rivestimenti: in cotto/ceramica;
- Serramenti delle finestre: legno e vetro;
- Impianto elettrico: esistente;



- Impianto termico/generazione:
 - Impianto di riscaldamento autonomo con gruppo termico IMMERGAS modello Zeus Superior, potenza utile 28/32 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/sufficiente, per la qualità degli interventi e delle finiture.

Si precisa che, all'accesso, l'unità era priva di fornitura di gas metano o GPL per riscaldamento e produzione di ACS.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato energetico n° 03999-277881-2021 rilasciato il 21/12/2021, con scadenza al 21/12/2031 in cui l'unità risulta in classe energetica "F";

CONFORMITA' IMPIANTI

E' stato possibile reperire, in quanto depositata in archivio comunale, la sola certificazione inerente gli impianti elettrici.

Non è stato possibile reperire ulteriori certificazioni inerenti altri impianti tecnologici (idrico, sanitario, riscaldamento, ecc.).

Pertanto l'aggiudicatario ai sensi del DM 22-01-2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli stessi e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o rifacimento, qualora necessario, alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura 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, piano primo e studio sottotetto

mq. 200,86 circa;

- Corte esclusiva

mq. 1.145,00 circa;

- Sottotetto senza permanenza di persone e lavanderia al piano

mq. 81,98 circa;

PROCEDIMENTO DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della alienazione del diritto di proprietà per intero e del diritto di usufrutto per intero su unità immobiliare ad uso residenziale (*pozione di più ampio edificio ex rurale*), da cielo a terra, su tre piani fuori terra (*compreso un sottotetto non abitabile*), con ingresso indipendente dalla via Galluzzo (*con passaggio pedonale e carraio su capezzagna che per il primo tratto dal cancello aggettante la via Galluzzo sino al limite del terreno di proprietà esclusiva [foglio 8, particella 31, subalterno 19] è su terreno agricolo NON in proprietà all'intestata o comproprietario*), posta in comune di Casalecchio di Reno (BO), frazione Ceretolo, località "Galluzzo Inferiore", via Galluzzo n° 6 (*all'ingresso civico 6/2*).

Dell'Indagine di Mercato:

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



considerarsi poco 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/7 che variano dal €. 1.850,00 a €. 2.900,00 per metro quadrato a seconda dello stato d'uso dei beni;
- Indagine presso le agenzie del luogo si sono rilevate valori variabili da €. --,00 ad €. --,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 €. 2.800,00 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

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 0,90;
- 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 €. 767.200,00 arrotondati a €. 767.000,00;
- Percentuale di riduzione per beni soggetti a procedura giudiziale 10% - valore in base d'asta dell'intero €. **690.300,00.**

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 21 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini

