

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 153/2025**

promosso contro ---

R.G. ESEC.**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA ESTIMATIVA****PREMESSA**

In data 27/01/2026 il sottoscritto Geom. Sergio Bonoli in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Atzori, con provvedimento del 12/11/2025, ha depositato la perizia estimativa degli immobili di pertinenza della procedura esecutiva in oggetto, corredata degli allegati richiesti, conformemente ai quesiti posti dal G.E.

Nel capitolo relativo alla verifica della legittimità edilizia degli immobili pignorati lo scrivente precisava che *alla data di stesura della presente perizia il Comune di Budrio non ha ancora reso disponibili gli atti urbanistici relativi all'immobile in oggetto, come da richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente e registrata al n. 721/2026..... Il presente capitolo sarà pertanto aggiornato all'esito dell'esame dei titoli edilizi, quando resi disponibili dal Comune.*

In data odierna 29/01/2026 il Comune di Budrio ha inviato allo scrivente le copie delle pratiche edilizie richieste.

A seguito della verifica documentale, a parziale integrazione della perizia depositata, si aggiorna il capitolo relativo alla verifica della legittimità urbanistica, in risposta al quesito 5 posto dal Giudice.

Si evidenzia infine che il giudizio di stima riportato nella perizia depositata in precedenza non viene modificato a seguito degli ulteriori accertamenti svolti.

RISPOSTA AL QUESITO 5**VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA**

In data 29/01/2026 il Comune di Budrio ha reso disponibili gli atti urbanistici relativi all'immobile in oggetto, come da richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente e registrata al n. 721/2026.

Dalle verifiche condotte, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato (previa demolizione di fabbricato preesistente edificato anteriormente al 1° settembre 1967) in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Budrio in data 22 settembre 1999 - Prot. n.152/1999 e sue successive varianti rispettivamente in data 15 gennaio 2002 - Prot. n.912 e in data 29 maggio 2002 - Prot. n.12169.

Non risulta agli atti del Comune di Budrio il certificato di abitabilità o di conformità edilizia e agibilità, riferito agli interventi eseguiti di cui sopra.

Il rilievo condotto in sito mediante il confronto dello stato di fatto con i disegni allegati alle pratiche su citate, non ha messo in evidenza l'esistenza di difformità sostanziali, fatta eccezione:

- per la presenza di una piccola finestra tamponata con vetrocemento nel bagno al piano primo.
- per la diversa disposizione del vano ripostiglio sottoscala al piano terra;
- per la errata rappresentazione del muro della doccia nel bagno;
- per la mancanza di uno sguincio sulla parete della camera al piano primo lato nord.

Non si può inoltre escludere la eventuale presenza di altre variazioni dimensionali interne o di rappresentazione dei prospetti, nonché delle parti esterne, riscontrabili rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e che

non sia stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo a causa della presenza di ingombri materiali all'interno dei locali.

È utile evidenziare che le difformità rilevate risultano perfettamente sanabili con idoneo titolo edilizio e che, trattandosi di difformità di carattere "secondario" che non interessano l'immobile nella sua interezza, non incidono sull'attività negoziale né impediscono la valida circolazione giuridica dell'immobile in oggetto.

Pertanto, qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale dell'unità ed alla regolarizzazione formale delle difformità presenti.

Il giudizio di stima indicato in perizia tiene conto di tutto quanto sopra esposto, inclusi gli oneri tecnici e amministrativi di sanatoria (quantificabili complessivamente in €10.000 circa Iva esclusa, salvo eventuale conguaglio richiesto dal Comune, ai sensi della legge regionale 11/2025 del 29/12/2025) ovvero dei costi di ripristino, nulla escluso.

Imola, 29 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Sergio Bonoli

ALLEGATI

- Elaborato grafico

- Titoli edilizi