

GEOM. DAVID GOVONI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 152/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 23.02.2026

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 10:10

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di fabbricato ad uso Magazzino/Deposito (*ex Ricovero attrezzi Agricoli*) con sviluppo unicamente al piano Terra, oltre ad area cortiliva di pertinenza con sviluppo sui tre lati dell'immobile e contigua area di terreno agricolo, il tutto sito in Comune di Budrio (BO), Loc. Riccardina, Via Ronchi n° 5.

La superficie lorda del Magazzino, puramente a titolo indicativo risulta di circa mq. 490, la superficie della corte circostante l'edificio, risulta di circa mq. 660 catastalmente desunti ed infine la superficie della contigua area di terreno agricolo risulta di circa mq. 61 anch'essi catastalmente desunti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO):

▪ Foglio 57, Mappale 62, Sub. 2, Cat. D/1, Via Ronchi n° 5, Rendita Catastale € 1.807,60, (Magazzino e Corte), Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Budrio (BO):

▪ Foglio 57, Mappale 117, Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie Ha 00.00.61, R.D. € 0,73 R.A. € 0,36.

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' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di osservare che l'immobile oggetto della presente procedura, è stato oggetto di interventi di modifiche interne realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo che, sebbene si presume non comportino una diversa consistenza catastale né una variazione del classamento dell' Unità immobiliare, necessitano comunque di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella Planimetria Catastale.

Tale variazione non è stata denunciata all' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in oggetto, *è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.*

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 800,00, a cui andrà aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce di Variazione *da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario.*

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della società Esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati.

Servitù attive e passive: i beni sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato dell'intero complesso immobiliare, della posa in opera delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, del gas e delle fognature, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportato e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati e così come meglio identificati nella Certificazione Notarile Ventennale del 06.06.2025.

VINCOLI ED ONERI

Lo scrivente ritiene doveroso rassegnare che, a seguito dell'Accesso atti effettuato presso il Comune di Budrio (BO), è stata reperita copia della Comunicazione di Inizio lavori asseverata P.G. n° 8000 del 23/03/1996, in forza della quale erano previste tra le altre, opere di rimozione del manto di copertura costituite da lastre di Eternit e contestuale sostituzione del suddetto manto con pannelli ISOPAN (pannelli isolanti sandwich), tuttavia

preme evidenziare che, a seguito delle risultanze del sopralluogo effettuato in loco è emerso che **tale lavorazione non è stata eseguita.**

Ne consegue pertanto che l'esistente manto di copertura, tra l'altro danneggiato in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest dell'edificio e con entrambi i lati a vista, **non può essere incapsulato, ma bensì dovrà essere rimosso e smaltito in conformità alle vigenti Normative in materia e conseguentemente dovrà essere posto in opera un nuovo manto di copertura che, preso atto della tipologia dell'edificio può essere costituito da semplici lastre di lamiera grecata.**

A giudizio del sottoscritto C.T.U. le spese da sostenere per la realizzazione di tale intervento possono essere indicativamente quantificate in circa €. 30.000,00, da porsi a cura e spese dell'aggiudicatario essendo nella composizione del valore di stima considerato tale onere.

Secondo quanto previsto dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Delibera di C.C. n° 13 del 07/03/2017, l'area su cui insiste il compendio immobiliare in oggetto, tra le altre, ricade in Aree soggette a vincolo paesaggistico "Acque pubbliche" ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore dei beni oggetto della presente Procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con Via Ronchi, beni Mappale 62 Sub. 6,

Mappali 118-119, salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con *Verbale di deposito di Decreto di trasferimento* regolarmente registrato e trascritto, alla Società esecutata, perveniva la **Piena proprietà** del bene oggetto di stima, nella sua attuale consistenza ed identificazione catastale.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è una Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore procedente risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile ventennale.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Budrio (BO) rassegna quanto segue:

	<p><u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato</p>	
	costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei	
	seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Budrio (BO):	
	▪ Concessione Edilizia in sanatoria n° 98, presentata in data 06/04/1987 e	
	rilasciata in data 30/06/1987, per la regolazione di opere abusivamente	
	realizzate nel fabbricato in oggetto;	
	▪ Comunicazione di Inizio lavori asseverata P.G. n° 8000 presentata in data	
	23/03/1996, per la realizzazione di opere di rimozione del manto di	
	copertura costituite da lastre di Eternit e contestuale sostituzione del	
	suddetto manto con pannelli ISOPAN (pannelli isolanti sandwich) e	
	rimozione e sostituzione infissi;	
	<i>Lo Scrivente si permette di evidenziare che, a seguito delle risultanze</i>	
	<i>del sopralluogo effettuato in loco è emerso che le operazioni di</i>	
	<i>rimozione del manto di copertura costituite da lastre di Eternit e</i>	
	<i>contestuale sostituzione del suddetto manto con pannelli ISOPAN</i>	
	<i>(pannelli isolanti sandwich), non sono state eseguite.</i>	
	▪ D.I.A. P.G. n° 21075 presentata in data 26/08/2008 e successiva	
	Autorizzazione Paesaggistica P.G. n° 24130 rilasciata in data 04/10/2008,	
	per installazione di recinzione perimetrale in rete metallica, cancelletto	
	Pedonale e cancello Carrabile, nella corte del fabbricato in oggetto.	
	Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,	
	relativamente ai beni oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per	
	l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento	
	di Violazione Urbanistica.	
	In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo	

stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità realizzate in data successiva alla costruzione dell'edificio.

Più in particolare, rimandando all'Elaborato Grafico allegato alla presente relazione, le difformità rilevate sono le seguenti:

a) realizzazione di vano ad uso Magazzino, con paramenti e solaio in cartongesso;

b) realizzazione di soppalco in struttura metallica e tavolato in legno avente una superficie di circa mq. 80.

In riferimento alla difformità di cui alla lettera "a", rimandando all'allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria*, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria.

	In riferimento alla difformità di cui alla lettera "b", rimandando all'	
	allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può	
	affermare che tale opera è generalmente riconducibile ad intervento di	
	<i>Ristrutturazione edilizia</i> e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e	
	quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici	
	generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli	
	adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della	
	presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004,	
	n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante	
	la predisposizione di Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.) a	
	Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva	
	nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina	
	urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera,	
	sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione,	
	nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle	
	opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria.	
	Comunemente ad entrambi i procedimenti edilizi, si provvederà	
	altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della	
	presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali	
	incombenze <u><i>a cura e spese dell'aggiudicatario.</i></u>	
	Lo Scrivente ritiene infine doveroso evidenziare che, qualora le	
	difformità rilevate, con particolare riferimento alla realizzazione dell'ampio	
	soppalco, <i>siano in contrasto con la Normativa sismica vigente, si dovrà</i>	
	<i>procedere al ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati</i> , ponendo tale	
	incombenza <u><i>a cura e spese dell'aggiudicatario.</i></u>	

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene oggetto di stima **NON** necessita di Attestato di Prestazione

Energetica, ai sensi della D.G.R. n° 1275 del 07/09/2015 allegato A - Art. 1 comma 5 lettera d), in quanto trattasi di unità immobiliare ad uso **Magazzino/Deposito**, senza la permanenza di persone e privo di impianti termici di climatizzazione invernale ed estiva.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Graziella Bonfiglio con studio in Bologna (BO), Via Amedeo Parmeggiani n° 2/2.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è **occupato senza titolo alcuno**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il compendio immobiliare in esame risulta composto da un fabbricato ad uso Magazzino/Deposito con sviluppo unicamente al piano Terra, costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967**, oltre ad area cortiliva di pertinenza ed infine contigua piccola area di terreno agricolo.

Il lotto su cui risulta edificato il fabbricato oggetto della presente relazione è costituito da un'area cortiliva di pertinenza di risicate dimensioni con andamento plani-altimetrico regolare e quindi facilmente fruibile ed è sito in Comune di Budrio (BO), Loc. Riccardina, Via Ronchi n° 5, in una zona a destinazione prevalentemente Agricola.

L'intero corpo edificato risulta costituito da un blocco di forma regolare, realizzato in struttura portante di muratura di laterizio e la copertura a falde inclinate risulta realizzata in struttura lignea con sovrastante manto di

copertura in lastre di Eternit a vista; i tamponamenti sono anch'essi realizzati in muratura di laterizio con finitura "faccia a vista" che, abbinati agli infissi ed ai portoni di accesso in ferro, conferiscono all'intero immobile un aspetto compatibile alla classica architettura degli edifici a destinazione agricola.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in scadente stato di conservazione.

L'ampio locale *Magazzino/Deposito*, avente dimensioni di circa ml. 19,90 x 23,80, altezza massima di circa ml. 10,10 ed altezza minima di circa ml. 5,50, con accesso diretto dall'esterno usufruendo del circostante piazzale, a mezzo di portoni in ferro del tipo ad apertura scorrevole, si presenta in scadenti condizioni, risulta comunque giustamente illuminato e ventilato e caratterizzato da una pavimentazione in cemento decisamente logora.

La superficie lorda dell'edificio, puramente a titolo indicativo, risulta di circa mq. 490, la superficie della corte circostante l'edificio risulta di circa mq. 660 catastalmente desunti ed infine la superficie della contigua area di terreno agricolo risulta di circa mq. 61 anch'essi catastalmente desunti.

Preme infine evidenziare che, come meglio desumibile dall'allegata Documentazione fotografica, all'interno dell'edificio risultano presenti numerose attrezzature, elettrodomestici di varia natura e tipologia, oltre ad ulteriori materiali di risulta, così come anche all'interno dell'area cortiliva di pertinenza, non pavimentata ed in stato di totale abbandono, sono stati rinvenuti alcuni automezzi parte marcianti e parte in stato di totale abbandono, oltre ad ulteriori materiali ferrosi, lignei ed altro, anch'essi in totale stato di abbandono.

L'edificio **non** è dotato di impianto di riscaldamento e produzione

acqua calda sanitaria, mentre risulta dotato di impiantistica elettrica con

punti di utilizzo scarsamente distribuiti, **non** rispettante la Normativa

Vigente.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “ *Regolamento*

recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo....” ed in particolare all'Allegato C “*Norme Tecniche per la*

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della

presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

○ per intero la superficie coperta dell'immobile, comprensiva degli

eventuali locali di servizio diretto, comprensiva della quota delle

superfici occupate dai muri interni, perimetrali e pilastri, fino ad uno

spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono

computati nella misura massima del 50%;

○ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Magazzino/Deposito	490,00	1,00	mq. 490,00
Corte (Escluso area di sedime fabbr.)	660,00	0,10	mq. 66,00
Terreno agricolo (annesso alla Corte)	61,00	0,10	mq. 6,10
TOTALE (Arrotondato) mq.			562,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà** di fabbricato ad uso Magazzino/Deposito (*ex Ricovero attrezzi Agricoli*) con sviluppo unicamente al piano Terra, oltre ad area cortiliva di pertinenza con sviluppo sui tre lati dell'immobile e contigua area di terreno agricolo, il tutto sito in Comune di Budrio (BO), Loc. Riccardina, Via Ronchi n° 5.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo 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 misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori unitari:

	- Magazzino e Corte	mq. 562 x €/mq. 130 = € 73.060,00
	A DEDURRE ONERI PER SMALTIMENTO ETERNIT	€ 30.000,00 (-)
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO	€ 43.060,00
	Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva	20 %
	RISULTANO	€ 34.448,00
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (Arrotondato)	€ 34.000,00
	(Euro Trentaquattromila//00)	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Ozzano dell'Emilia, 22 Gennaio 2026	
	* * *	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<i>Geom. David Govoni</i>	
	<u>Allegati:</u>	
	○ Allegato A (con nomi)	
	○ Allegato A (senza nomi)	
	○ Allegato G (commerciale)	
	○ Estratto di Mappa Catastale	
	○ Visura Catasto Fabbricati	
	○ Visura Catasto Terreni	
	○ Elaborato Planimetrico	

