

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 28/2024 del 15/7/2024:

CURATORE DOTT. VINCENZO MORELLI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE
DI IMMOBILI SITI IN BUDRIO (BO), VIA ZENZALINO SUD
LOTTO 1 - APPARTAMENTO CON GARAGE E CANTINA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Debora Giust

Via Mangagnina 33, 48121 Ravenna

Tel. 339 2676626

Mail: deboragiust@libero.it – PEC: debora.giust@archiworldpec.it

Ravenna, marzo 2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 28/2024 del 15/7/2024:

CURATORE DOTT. VINCENZO MORELLI

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

DI IMMOBILI SITI IN BUDRIO (BO), VIA ZENZALINO SUD

LOTTO 1 - APPARTAMENTO CON GARAGE E CANTINA

PREMESSA

Con Istanza di nomina n. 4 del 11/10/2024 il Giudice Delegato dott. Paolo Gillotta, nominava la scrivente Arch. Debora Giust, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna ed all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, quale tecnico esperto in materia di edilizia ed urbanistica per la collaborazione necessaria a favore della liquidazione giudiziale.

Dopo aver effettuato in loco nei giorni 03/10/2024 e 05/11/2024 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli uffici preposti del Comune di Budrio, con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), la scrivente redige e rassegna la seguente relazione tecnica di stima che riguarda alcuni immobili in una palazzina residenziale su cinque piani fuori terra, oltre a interrato, denominata blocco "A2".

La palazzina è ubicata a sud del centro abitato di Budrio e della linea ferroviaria, sul lato ovest della Via Zenzalino Sud. L'area, su cui insiste l'immobile, è oggetto di un Piano di Recupero, denominato Comparto Urbanistico AR.D.3 (ex B4.2A), per cui sono stati sottoscritti tra il Comune di Budrio e la Società " _____ "

i seguenti atti d'impegno:

- Convenzione Urbanistica Repertorio n. 28872/16206 in data 28 dicembre 2006;
- Atto Integrativo alla Convenzione Urbanistica del 28 dicembre 2006, relativo alla attuazione delle Opere di Urbanizzazione, Repertorio n. 33377/21542 in data 11 aprile 2017;

- Atto Integrativo alla Convenzione Urbanistica del 11 aprile 2017, relativa al Piano Urbanistico Attuativo del Comparto AR.D.3, Repertorio n. 40044/25782 in data 7 luglio 2020, con validità fino al 7 luglio 2028.

Il Piano prevede la realizzazione di cinque corpi di fabbrica: quattro con sostanziale destinazione residenziale ed uno con destinazione commerciale. Solo alcuni sono stati realizzati; di seguito si descrive lo stato attuale delle aree/edifici, nominati, per maggior semplicità e chiarezza, come nel Piano Urbanistico:

- Blocco “A1” Area per palazzina residenziale pluripiano con interrato
- Blocco “A2” Palazzina residenziale su cinque piani fuori terra oltre a interrato, di cui oggetto della procedura sono n.1 alloggio, n. 2 cantine e n. 4 garage
- Blocco “B – B1” Due palazzine con 3 piani fuori terra senza interrato in corso di costruzione
- Blocco “C” Area per struttura commerciale con area a parcheggio riservato da realizzare

Si precisa che a completamento del Piano devono essere realizzati anche tutti gli interventi di urbanizzazione previsti dalla Convenzione Urbanistica che, a seguito di proroghe e dell'ultimo atto integrativo del 2020, dovranno essere terminati entro il 7 luglio 2028: in particolare, oltre alle opere di urbanizzazione interne al comparto, è prevista la realizzazione della rotonda tra via Zenzalino Sud e via del Moro.

Si precisa che alcune opere di urbanizzazione risultano già parzialmente realizzate.

La realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione sono condizioni necessarie al perfezionamento delle agibilità degli immobili.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente relazione estimativa, n.1 alloggio, n. 1 cantine e n. 1 garage facente parte della palazzina residenziale, denominata blocco “A2”, risultano così identificati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio di Bologna:

al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio, in Via Zenzalino sud, n. 4,

al Foglio 118 con le Particella 2041:

- sub 46, Piano T, Cat.A/3, Classe 04, Consistenza 3 vani, Rendita Euro: 356,36;
- sub 65, Piano S1, Cat.C/6, Classe 03, Consistenza 26 m2, Rendita Euro: 100,71;
- sub 66, Piano S1, Cat.C/2, Classe 03, Consistenza 21 m2, Rendita Euro: 79,17;

L'area coperta e scoperta su cui sorge l'intero fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Budrio al Foglio 118 con la Particella 2041 di mq 1.616 qualità Ente Urbano.

I beni oggetto di stima risultano intestati a:

_____ con sede a Ravenna, C.F. _____, in proprietà per 1/1

CONFINI

L'appartamento sub 46 confina con appartamento sub 45 ragioni _____ e _____, parti comuni e muri perimetrali;

il garage sub 65 con garage sub 63 e cantina sub 66 (ragione _____) e parti comuni;

la cantina sub 66 con cantina sub 45, garage sub 63 e 65 (ragione _____) e parti comuni.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da un appartamento al piano terra, 1 cantine e da 1 garage al piano interrato facenti parte della palazzina residenziale "A1, sita nel Comune di Budrio (BO), in Via Zenzalino Sud n 4.

Il condominio "Zenzalino Sud 4-6" è composto da 17 appartamenti, con un'ampia zona seminterrata ove sono collocati garage e servizi e si trova in un'area a sud del centro abitato di Budrio e della linea ferroviaria, sul lato ovest della Via Zenzalino Sud, nel comparto urbanistico AR.D.3.

È l'unico corpo di fabbrica dell'urbanizzazione completamente realizzato e tutte le unità sono state accatastate.

Alle unità immobiliari in oggetto si può accedere sia direttamente dalla strada privata di lottizzazione perpendicolare a Via Zenzalino Sud sia attraverso un percorso pedonale sul fronte opposto dell'edificio, al piano interrato si giunge attraverso la scala e ascensore condominiali interni all'edificio o attraverso la rampa carrabile parallela all'edificio.

Appartamento al piano terra:

L'unità abitativa al piano terra, interno 2; è catastalmente individuato con il sub. 46, ed è costituita da: soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera, un bagno, una loggia ed area cortilizia esclusiva.

Secondo i rilievi sommariamente effettuati, l'appartamento ha una superficie commerciale complessiva (compresa la corte) di circa 76,1 mq.

Presenta le seguenti caratteristiche:

- portoncino d'ingresso blindato di buona fattura;
- infissi esterni in pvc di colore bianco, con zanzariere e tapparelle in alluminio motorizzate;
- pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato finto legno;
- bagno finestrato rivestito in gres porcellanato e dotato di sanitari, con doccia e rubinetterie standard;
- impianto di riscaldamento centralizzato: riscaldamento a pavimento, nel bagno termoarredo;
- predisposizione impianto di condizionamento a split;
- impianto elettrico sottotraccia.

Considerazioni generali:

- lo stato di manutenzione è buono, con caratteristiche e finiture di buona qualità.

Garage e cantina:

Sono ubicate al piano interrato e sono accessibili sia dal vano scala e ascensore condominiali, sia dalla rampa d'accesso carrabile a doppio senso. Sono inoltre comunicanti fra loro. La pavimentazione, sia degli spazi comuni di manovra, sia del garage che della cantina è in gres di colore grigio; le unità sono intonacate e tinteggiate, le porte d'accesso alla cantina sono in metallo, il basculante del garage in metallo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio, inserisce l'area fra gli Ambiti da riqualificare AR (art. 4.3.1)

Non vi sono vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti, in particolare, nella Tav.1 - Tutele, Vincoli e Rispetti:

“ Aree con pericolosità alluvioni P2-M” Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti P2

“ Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)”

Si allega, infine, la planimetria delle aree alluvionate nel maggio 2023 a cura della Regione Emilia Romagna, da cui si evince che l'area in oggetto non è stata allagata.

PROVENIENZA DEL BENE

La società " _____ " ha acquistato il complesso immobiliare sito in Comune di Budrio (BO), via Zenzalino Sud n. 6, all'epoca identificato al foglio 118 col mappale 151, subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ed al Catasto terreni al Foglio 118 mappale 151 di Ha 1.63.68 (ente urbano) con atto di compravendita a rogito Notaio Federico Tonelli di Casalecchio di Reno in data 20 dicembre 2006, Rep.n.28793/16140, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 - il 21 dicembre 2006 al n.8676/1T e trascritto a Bologna il 22 dicembre 2006 all'art. 47019.

In data 30 novembre 2009 in forza di denuncia di variazione Prot. n. BO0359240, i subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del mappale 151 venivano soppressi generando il nuovo sub. 9 (area urbana di mq. 16.141);

in data 16 dicembre 2014 in forza di tipo mappale n. 210727.1/2014 Prot. n. BO0210727 il mappale 151 di Ha 1.63.68 veniva soppresso generando i nuovi mappali 151 di Ha 1.45.20, 2039 di are 1.16, 2040 di are 1.16 et 2041 di are 16.16;

in data 18 febbraio 2015 in forza di denuncia di variazione Prot. n. BO0047131 il mappale 151 sub. 9 veniva soppresso generando, in parte i nuovi subb. 12, 13 et 14 del mappale 151 ed in parte unendosi con il mappale 2041;

in data 18 febbraio 2015 in forza di denuncia di variazione Prot. n. BO0047132 veniva accatastato il fabbricato edificato sul mappale 2041.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali, sono state reperite presso l'Agenzia dell'Entrate in data 28/01/2025 e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Relativamente alla conformità catastale degli immobili allo stato di fatto, non si segnalano difformità sostanziali tra le planimetrie e lo stato dei luoghi. Potrà, in ogni caso, il futuro acquirente procedere ad un successivo aggiornamento volto a garantire la piena conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Inquadramento urbanistico

Come indicato in premessa, l'area su cui insiste l'immobile è oggetto di un Piano di Recupero, denominato Comparto Urbanistico AR.D.3 (ex B4.2A), per cui di seguito appare opportuno riportare anche la cronistoria del piano :

-in data 29 novembre 2006 il Consiglio Comunale ha approvato con la Delibera n. 93 il Piano di Recupero del comparto AR.D.3 (ex B4.2A);

-in data 28 dicembre 2006 è stata stipulata la Convenzione urbanistica con atto a rogito Notaio Federico Tonelli di Casalecchio di Reno in data 28 dicembre 2006, Rep. n. 28872/16206, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 - il 10 gennaio 2007 al n. 352 e trascritto a Bologna il giorno 11 gennaio 2007 all'art.1492 tra il Comune di Budrio e e la società _____ piena proprietaria del terreno sito in Comune di Budrio distinto al catasto terreni al foglio 118 mappale 151 della Superficie nominale di mq. 16.368 (sedicimilatrecentosessantotto) contenente gli impegni per l'attuazione del Piano di Recupero, la cui efficacia è stata prorogata fino al 28 dicembre 2017 con delibera della Giunta Comunale in data 19 gennaio 2015 n.5 ed ulteriormente prorogata al 28 dicembre 2020 con atto integrativo della citata convenzione a rogito del Notaio Daniela Cenni, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso in data 11 aprile 2017 Rep. n. 33377/21542, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 in data 19 aprile 2017 al n. 6983/1T, trascritto a Bologna in data 20 aprile 2017 al n. 11774 Reg. Part.;

- in forza di tipo mappale del 16 dicembre 2014 Prot. n. BO0210727 il mappale 151 di mq. 16.368 è stato frazionato, generando i nuovi mappali 2039 di mq. 116, 2040 di mq. 116, 2041 di mq. 1.616 e 151 di mq. 14.520, i quali contestualmente sono stati censiti al Catasto Fabbricati con i medesimi mappali 2039 (in corso di costruzione), 2040 (in corso di costruzione), e 2041 (quest'ultimo soppresso in forza di accatastamento del fabbricato ivi edificato

- in forza di denuncia di variazione del 18 febbraio 2015 Prot. n. BO004713 il mappale 151 al Catasto Fabbricati è costituito dai subb. 12 (area urbana di mq. 13.418), 13 (strada di ingresso di mq. 727) et 14 (area parcheggi di mq. 375);

-in data 22 novembre 2008 con PG n. 22932/2008 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.49/2008 per le opere di urbanizzazione;

-in data 4 settembre 2017, con PG. 18255 e successivi, è stata presentata la Variante al Piano di Recupero in conformità con gli atti sopracitati, approvata con la Delibera di Giunta n. 77 del 18 giugno 2019;

-in data 8 febbraio 2019 con PG n. 3303/2019 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.6/2019 a completamento delle opere di urbanizzazione entro comparto;

-in data 07 luglio 2020 è stato stipulato l'atto integrativo della citata Convenzione a rogito del Notaio Daniela Cenni, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso Rep. n. 40044/25782, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 in data 15 luglio 2020 al n. 28247/1T, trascritto a Bologna in data 16 luglio 2020 al n. 19899 Reg. Part.; la cui validità è di 8 anni a partire dalla sua stipula.

-in data 11/09/2023 è stata presentata richiesta di Permesso di Costruire per l'attuazione delle Opere di Urbanizzazione interne all'ambito AR.D.3, per cui è in corso la relativa Conferenza dei servizi.

Precedenti autorizzativi dell'immobile oggetto di stima

Esaminati gli atti depositati presso il Comune di Budrio, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di stima:

1. Permesso di Costruire n. 139/2007 rilasciato il 14 luglio 2007
2. Permesso di Costruire n. 26/2008 rilasciato in data 16 maggio 2008
3. Permesso di Costruire n. 9/2012 rilasciato in data 2 aprile 2012
4. SCIA in variante P.G. 2498 del 06/02/2016
5. Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 24737 del 22/11/2016
6. CILA del 13 luglio 2020 Prot. n. 14640 con comunicazione di fine lavori del 3 settembre 2020 Prot. n. 18854

Si precisa che, per il corpo di fabbrica in oggetto, l'istanza presentata volta ad ottenere il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità è sospesa, come si evince dalla risposta dell'Amministrazione avente del 07/12/2016 Prot. 25974, in quanto l'istanza è carente di documentazione e pertanto va integrata, e che comunque i certificati non sono stati rilasciati non essendo ultimate le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato, così come esplicitato nella pec del Comune di Budrio del 09/04/2018 che di seguito si riporta integralmente per il paragrafo di pertinenza: *"In merito alle certificazioni di conformità edilizia e agibilità degli immobili, occorre evidenziare che, così come indicato nei relativi Permessi di Costruire, l'agibilità degli edifici costruiti è subordinata in ogni caso all'accertamento che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal Piano Particolareggiato, per quanto concerne il lotto in cui insistono gli edifici, siano ultimate e funzionanti. Non essendo ancora ultimate e collaudate alcune delle opere di urbanizzazione previste per il comparto dal Piano Attuativo, anche le istanze di agibilità depositate per le unità immobiliari già completate sono state tutte sospese dall'Ufficio e non possono quindi considerarsi giuridicamente efficaci; assumono invece rilevanza (in quanto istanze asseverate) per documentare la conformità edilizia degli immobili ai fini della commerciabilità dei beni. In caso di fallimento della ditta finirebbero per dilatarsi ulteriormente i tempi necessari per il completamento e collaudo delle U1 condizionando la formazione del silenzio assenso e quindi dell'efficacia delle istanze di Agibilità, senza tuttavia pregiudicare la legittimità e la commerciabilità degli immobili, ancorché non ultimati, qualora questi risultino eseguiti in conformità dei rispettivi titoli abilitativi edilizi."*

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente, anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello per l'Edilizia del Comune di Budrio, ricordando che gli immobili saranno comunque venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisato inoltre che la presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate nel paragrafo "identificazione catastale" e che non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate (il futuro acquirente dovrà eventualmente compartecipare proquota alle eventuali istanze di regolarizzazione delle parti comuni che dovessero venire richieste in futuro nell'interesse dei condomini), sulla base dei sopralluoghi svolti non sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto accertato visivamente e gli elaborati allegati all'ultimo dei titoli edilizi acquisiti mediante accesso agli atti della Amministrazione competente.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del compendio ovvero sulle unità che le hanno formate.

1. ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 28/12/2006 al n. 19663 Reg. Part. per Euro 12.000.000,00 (dodicimilioni virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 6.000.000,00 (seimilioni virgola zero zero) a favore della _____ e contro la società _____.

Grava in Budrio V. Zenzalino Sud,4 NCEU F.118 M.151/3-4-5-6-7-8 e NCT M.151 E.U. di ha 1.63.68;
seguono i seguenti annotamenti non visionati:

art.5797/28.06.2010 erogazione parziale

seguono n.16 annotamenti di restrizione, non visionati; l'ultimo registrato il 22/07/2021 art. 4721;

2. ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 11/06/2012 al n. 3192 Reg. Part. per Euro 3.400.000,00 (tremilioni quattrocentomila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero) a favore della _____ e contro la società _____;

Grava in Budrio V. Zenzalino Sud,4 NCEU F.118 M.151/9-10-11

seguono i seguenti annotamenti non visionati:

art.4631/16.08.2012 erogazione parziale

art.5955/10.11.2012 erogazione parziale

art.1015/04.02.2013 erogazione parziale

art.4264/27.05.2013 erogazione parziale

art.5271/24.07.2013 erogazione parziale

art.5783/19.09.2013 erogazione parziale

art.6350/31.10.2013 erogazione parziale

art.1937/10.06.2014 erogazione a saldo

seguono n.16 annotamenti di restrizione, non visionati; l'ultimo registrato il 22/07/2021 art. 4722;

3. ISCRIZIONE ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 25/07/2014 al n. 4112 Reg. Part. per Euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) a favore della _____ e contro la società _____,

Grava in Budrio V. Zenzalino Sud,4 NCEU F.118 M.151/9-10-11

seguono i seguenti annotamenti non visionati:

art.3930/03.11.2014 erogazione parziale

art.4636/17.12.2014 erogazione parziale

art.692/12.02.2015 erogazione parziale

art.1695/10.04.2015 erogazione parziale

art.2969/11.06.2015 erogazione parziale

art.1218/23.02.2016 erogazione a saldo

seguono n.16 annotamenti di restrizione, non visionati; l'ultimo registrato il 22/07/2021 art. 4723;

4. ISCRIZIONE del 18/01/2016 - Registro Particolare 252 Registro Generale 1637 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 9/2016 del 05/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

segue

Annotazione n. 2544 del 08/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 16258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 990/2017 del 05/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 25591 Registro Generale 38038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 8/2017 del 15/05/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

seguono n.4 annotamenti di restrizione, non visionati; l'ultimo registrato il 22/07/2021 art. 4724;

7. ISCRIZIONE del 06/09/2024 - Registro Particolare 6946 Registro Generale 42096 Pubblico ufficiale SOGERT SPA Repertorio 22024/1794 del 28/08/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2, DL N.248 2007
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2024 - Registro Particolare 38505 Registro Generale 52187 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 54/2024 del 19/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

A parere della scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo da parte del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento al momento del trasferimento sono quindi le seguenti

TRASCRIZIONI:

- Art. 25591 del 30/07/2018 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO;
- Art. 38505 del 06/11/2024 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

nonché le ISCRIZIONI:

- Art. 19663 del 28/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA;
- Art. 3192 del 11/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA;
- Art. 4112 del 25/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA;
- Art. 2842 del 12/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- Art. 6946 del 06/09/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEI BENI

Alla data dei sopralluoghi svolti in data 03/10/2024 e 05/11/2024 gli immobili risultavano liberi.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITÙ, PATTI E OBBLIGHI

Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero complesso tali a norma di legge e per destinazione ed in particolare:

- 2041 sub 1 - B.C.N.C. area parcheggio comune ai subalterni dall'11 al 66,
- 2041 sub 2 - B.C.N.C. corte di ingresso comune ai subalterni dall'11 al 66,
- 2041 sub 3 - B.C.N.C. corte di ingresso con percorso pedonale comune ai subalterni dall'11 al 66,
- 2041 sub 4 - B.C.N.C. corte comune ai subalterni dall'11 al 66,

- 2041 sub 5 - B.C.N.C. rampa d'accesso e corsello comuni ai subaltermi dall'11 al 66,
- 2041 sub 6 - B.C.N.C. vano scala, vano ascensore, ingresso, sottoscala e corsello cantine comuni ai subaltermi dall'11 al 66,
- 2041 sub 7 - B.C.N.C. centrale termica comune ai subaltermi dall'11 al 66,
- 2041 sub 8 - B.C.N.C. copertura a lastrico solare comune ai subaltermi dall'11 al 66,

giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico che si allega, precisandosi che è tuttavia parzialmente inesatto in quanto non menziona, tra le unità cui sono comuni i beni sopra descritti, quelle censite con i subb 65 e 66.

Sono inoltre comprese tra le parti comuni tra tutti i fabbricati che verranno realizzati nel comparto, le aree identificate al foglio 118, con i mappali 151 sub 13 (B.C.N.C. strada di ingresso comune ai mappali 151, 2039, 2040 e 2041) e 151 sub 14 (B.C.N.C. area parcheggi comune ai mappali 151, 2039, 2040 et 2041), quali identificate nell'elaborato planimetrico depositato il 18 febbraio 2015 prot. n. 47131. Si precisa che, qualora venisse realizzato il fabbricato limitrofo a quello del quale fanno parte gli immobili in oggetto, avranno in comune il corsello carraio ed il corsello pedonale di accesso alle autorimesse identificati nel relativo elaborato planimetrico coi mappali 2041 sub 3 (B.C.N.C. corte di ingresso con percorso pedonale comune ai subaltermi dal 9 al 62), et 2041 sub 5 (B.C.N.C. rampa d'accesso e corsello comuni ai subaltermi dal 9 al 62).

Si segnala altresì la sussistenza di patti ed obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica relativa al piano di recupero del comparto B4.2A Via Zenzalino Sud stipulata con il Comune di Budrio ed autenticata dal notaio in Casalecchio di Reno Dott. Federico Tonelli in data 28 dicembre 2006 Rep. n. 28872/16206, registrata all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 in data 10 gennaio 2007 al n. 352/1T, trascritto a Bologna il giorno 11 gennaio 2007 al n. 1492 Reg. Part., e successivi atti integrativi in data 11 aprile 2017 Rep. n. 33377/21542, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 in data 19 aprile 2017 al n. 6983/1T, trascritto a Bologna in data 20 aprile 2017 al n. 11774 Reg. Part. ed in data 7 luglio 2020 Rep. n. 40044/25782, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 15 luglio 2020 al n. 28247 e trascritto a Bologna in data 16 luglio 2020 al n. 19899 Reg. Part..

Si segnala, infine, come riferito dall'amministratore condominiale, che non è presente un regolamento condominiale.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda l'appartamento (sub 46 int 2), le spese condominiali annue medie comunicate dall'Amministratore del Condominio ammontano a circa 512 euro (circa 206 euro per spese generali, 114 euro per manutenzioni ordinarie, 176 euro per scale e ascensore e 16 euro per cancelleria e spese postali) a cui vanno aggiunte le spese di riscaldamento e contabilizzazione.

Per quanto riguarda garage e cantine le spese ammontano a circa 20/30 euro per ciascuna unità.

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, si precisa che le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, per il consuntivo dell'anno 2024 ed il preventivo dell'anno 2025, ammontano a circa 3.644 euro

per l'unità abitativa sub 46 (int. 2), oltre a 26 euro per il garage sub 65 (int 34) e a 30 euro per la cantina sub 66 (int 40).

Residuano inoltre spese straordinarie non saldate a preventivo di circa 270 €, ma il relativo costo finale non è stato comunicato, poiché non ancora consuntivato.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale delle unità immobiliari sono state computate al lordo delle murature, sulla base degli ultimi progetti depositati in Comune, delle planimetrie catastali e di quanto rilevato in sito:

destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
appartamento P.T. Sub. 46	64,0	1,00	64,0
loggia	12,0	0,30	3,6
corte	64,0	0,10	6,4
	103,0	0,02	2,1
TOT APPARTAMENTO			76,1

destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
<u>garage P.-1 sub. 65</u>	26,0	100%	26,0
TOT GARAGE	26,0		26,0

destinazione	sup lorda mq		sup commerciale mq
<u>CANTINA P.-1 sub. 66</u>	21,0	25%	5,3
TOT CANTINA	21,0		5,3

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Budrio, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, stimati a corpo ma considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata e tenendo come riferimento i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2024, per il Comune di Budrio, in fascia Centrale/CAPOLUOGO, codice di zona B2, Microzona 0, riportante i prezzi:

- delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.500,00 / 1.850,00
- delle abitazioni civili in stato conservativo normale (min/max): €/mq 1.600,00 / 1.900,00
- delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo (min/max): €/mq 1.800,00 / 2.750,00
- dei box auto in stato conservativo normale (min/max): €/mq 800,00 / 1.050,00

Pertanto si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- prezzo unitario medio di mercato ad oggi abitazione €/mq 2.000,00
- prezzo unitario medio di mercato ad oggi box €/mq 950,00

DEPREZZAMENTI

Al valore così ottenuto, si applicano le detrazioni di seguito descritte, ispirandosi alla miglior prassi, oltre al disposto dell'art. 568 c.p.c..

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerando che l'immobile è di recente costruzione, ma considerando che mancano alcuni lavori per il completamento delle sistemazioni esterne dell'unità abitativa si ritiene sufficiente l'applicazione di un deprezzamento di 1.000 euro per la sola unità abitativa.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, non si sono rilevate difformità rispetto allo stato approvato, ma essendo le richieste di agilità da perfezionare, si valuta opportuno e sufficiente indicare un deprezzamento di 3.000 euro per le spese tecniche, i diritti e le eventuali oblazioni.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che non è emersa l'esistenza di vincoli giuridici non eliminabili all'esito dell'aggiudicazione, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, coerentemente con quanto riferito ai paragrafi precedenti, si ritiene di applicare una detrazione corrispondente agli oneri condominiali insoluti delle ultime due annualità, precisando che per quanto riguarda l'appartamento ammontano a circa 3.644,00 euro, mentre per garage e cantine, le spese ai fini della presente detrazione vengono arrotondate a 50 euro ciascuno.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi APPARTAMENTO SUB 46	76,1	2.000,0	152.120,0
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			- 2.000,0
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione			- 1.000,0
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			- 3.644,0
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			145.476,0
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-		- 21.821,4
	15%		
valore ad oggi			123.654,6
arrotondato ad euro			124.000,0

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi GARAGE SUB 65	26,0	950,0	24.700,0
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			- 500,0
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione			
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			- 50,0
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			24.150,0
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-		- 3.622,5
	15%		
valore ad oggi			20.527,5
arrotondato ad euro			20.500,0

	MQ	€/ MQ	€
valore ad oggi CANTINA SUB 66	5,3	2.000,0	10.500,0
detrazione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale			- 500,0
detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione			
detrazione per lo stato di possesso			
detrazione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo			
detrazione per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente			- 50,0
VALORE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI			9.950,0
detrazione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-		- 1.492,5
	15%		
valore ad oggi			8.457,5
arrotondato ad euro			8.500,0

LOTTO 1 appartamento con garage e cantina in piena proprietà, a Budrio (BO) in via Zenzalino Sud n. 4, piano T-1 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio, Foglio 118, Particella 2041, Sub. 46, Sub. 65, Sub. 66.

LOTTO 1 (sub 46-sub 65-sub 66)	Sup. commerciale MQ	valore ad oggi (arrotondato) €
appartamento sub 46	76,1	124.000,0
garage sub 65	26,0	20.500,0
cantina sub 66	5,3	<u>8.500,0</u>
VALORE AD OGGI LOTTO 1		153.000,0

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO 1 Appartamento con garage e cantina	Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Budrio (BO) in via Zenzalino Sud n. 4, piano T-1 e distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Budrio, Foglio 118, Particella 2041, Sub. 46, Sub. 65, Sub. 66.	153.000,0
--	---	------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, marzo 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Debora Giust

ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione amministrativa
5. Tabella dei valori di riferimento
6. Stralcio degli strumenti urbanistici
7. Ispezioni ipotecarie