

TRIBUNALE di BOLOGNA

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE agricolo sito a Budrio (Bo)

frazione Cento - via Banzi n.2/A

LOTTO 9

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale R.G.n.133/2024 emessa dal Tribunale di Bologna il 17.12.2024.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un capannone agricolo con ampia corte circoscritta sui 4 lati, edificato nei primi anni novanta e sito nella frazione di Cento nel comune di Budrio (Bo) in via Banzi n.2/a. All'esterno dell'immobile non è indicato il numero civico, il quale è stato individuato dai vari documenti reperiti. Le superfici lorde dell'immobile, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Piano terra capannone con piccolo servizio igienico e antibagno ----- mq. 433
- Corte/area cortiliva circoscritta rilevata ----- mq. 1.870 circa

La proprietà è dotata di un unico accesso carraio dalla strada, largo circa mt. 10 e costituito da un piazzola in cemento posta sopra ad un fosso intubato.

Il capannone sorge all'interno di un lotto di forma rettangolare che ha una superficie catastale di mq.2.398, ed è accessibile al suo interno mediante due portoni scorrevoli su binari esterni di dimensioni mt. 5,00 x H mt. 5,00 circa, realizzati in lamiera e dotati di porta pedonale incorporata. Si precisa che il portone nel retro sul lato nord-ovest non è inaccessibile a causa di una pila di grandi blocchi di cemento posti in aderenza, aventi un'altezza di mt. 1,50 circa per tutta la luce di mt.5,00, e con un profondità di mt. 2,00 circa. Tale intervento fu realizzato per scongiurare l'accesso ai ladri dal retro palesemente più nascosto.

Le dimensioni utili interne del capannone sono di circa mt. 25,40 x 16,40 x H sotto le travi di mt. 6,95, ed H max. nel colmo interno mt. 8,90.

La struttura è di tipologia classica prefabbricata e realizzata a pilastri in c.a. e travi triangolari, con copertura a due acque con pannelli a "C" e pannelli di tamponamento (pareti/facciate) in c.a. liscio tinteggiate esternamente; la sola parete di sud-est è dotata di finestre a nastro. La pavimentazione

interna è in battuta di cemento, mentre il manto di copertura è in lastre di fibrocemento colore rossiccio.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e di condizionamento, e non è a norma in base alle vigenti norme anti-sismiche.

E' presente un piccolo bagno con antibagno in condizioni fatiscenti, ciò a significare che l'immobile è dotato di acqua corrente ed impianto elettrico tra cui la 380 V. Il contatore della corrente elettrica è ben visibile in quanto posto all'interno del manufatto sul ciglio stradale, mentre il contatore dell'acqua è a terra in un pozzetto all'interno della corte vicino al manufatto stesso.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è da considerarsi sufficiente, bagno escluso in pessimo stato.

L'area cortiliva prevalentemente a verde, ed è recintata su tre lati mediante i classici paletti a "T" e recinzione colore verde plastificata alta circa 1,50 mt.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Budrio al foglio **133** con il mappale **267** - categoria D/10 - rendita Euro 1.326,00 – via Banzi – Cento n.2/a – piano terra.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società in liquidazione.

Catasto terreni mappale **267** del foglio 133 ente urbano di mq. 2.398, area di sedime sul quale sorge il fabbricato ed area cortiliva esterna.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità della planimetria catastale (unica pianta del primo accatastamento prot.BO0132954 del 14.07.2005), se pur per le lievi difformità nella rappresentazione del bagno (è stato rappresentato lo stato prima della DIA del 2005 in seguito citata). **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CONFINI

Strada via Banzi e beni

PROVENIENZA DEI BENI

In forza di compravendita di cui al rogito del notaio di Bologna in data 26 settembre 2005 Rep.n. 58.203/13.584, trascritto a Bologna il giorno 28 settembre 2005 all'art. 32490, l'immobile in oggetto fu acquistato dalla societàS.P.A.", con sede in San Lazzaro di Savena (BO).

In forza di atto di fusione di cui al rogito del notaio di Bologna in data 28 luglio 2011 Rep.n. 9.142/6.987, trascritto a Bologna il giorno 8 agosto 2011 all'art. 23196, la predetta società "..... S.P.A." si è fusa per incorporazione nella società S.R.L." attuale piena ed esclusiva proprietaria in liquidazione giudiziale.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 02 aprile 2025.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il giorno 8 febbraio 2011 al n. 1052 part. et 5764 gen;
- **ipoteca giudiziale iscritta** a Bologna il giorno 12 dicembre 2018 al n. 10678 part. et 60003 gen.

TRASCRIZIONI :

- **sentenza di liquidazione giudiziale** trascritta a Bologna in data 5 febbraio 2025 al numero 3682 part. et 5071 gen.

Si precisa che a carico dell'immobile in oggetto risulta trascritta una servitù passiva di presa d'acqua, per uso agricolo, dal pozzo posizionato sul medesimo immobile nascente da rogito del notaio di Bologna in data 11 settembre 2002 Rep.n. 66.662, trascritto a Bologna il giorno 24 settembre 2002 all'art. 30269.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 02 aprile 2025.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

L'immobile, edificato successivamente al 01.09.1967, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Budrio) :

- Concessione Edilizia n.140 rilasciata in data 24.06.1992 per la costruzione del capannone agricolo;
- DIA (denuncia di inizio attività) a sanatoria depositata in data 07.06.2005 al prot.13717, per alcune modifiche interne al bagno.

L'immobile è privo del certificato di agibilità. Il tutto sarà eventualmente da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Budrio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da contratti di locazione e da persone, ma è occupato da vari beni mobili e suppellettili vari privi di valore, i quali dovranno essere liberati e smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne è ampiamente tenuto conto per la determinazione del valore di stima dell'immobile.

A grandi linee si tratta di quanto segue (beni accertati sommariamente in data 07.03.2025).

Area esterna

Grandi blocchi di cemento (già summenzionati), aventi un'altezza di mt. 1,50 circa per tutta la luce del portone del retro di mt.5,00 (e a questo posti in aderenza), e con un profondità di mt. 2,00 circa.

Una ruota da automobile di media grandezza.

Una vasca da bagno, pannelli di onduline e una lastra da copertura di eternit in cemento amianto di circa cm.80 x 200;

N. 8 bombole di gas.

Interno capannone

Grande cella frigo vetusto su supporti

Muletto *Cesab* non funzionante (si precisa che questo bene verrà forse ceduto, e pertanto potrebbe non essere presente)

Vario materiale edile (coppi-tegole-forati-piastrelle ecc.)
Un armadio in legno vetusto
Un tavolo da lavoro in legno vetusto
Un scrivania vetusta
Un tavolo in plastica vetusto
Grande bidone in plastica vetusto
Vari faldoni e scatoli con documentazione cartacea
Apparecchiatura su mobiletto in ferro bianco (non definibile)
Una carriola vetusta
Varie stagge e profilati
Pallet in legno
Estintori scaduti e vetusti
Travi ed assi di legno
Scala grande in ferro ed una piccola normale
Cavalletti in ferro
Betoniera (si precisa che questo bene verrà forse ceduto, e pertanto potrebbe non essere presente)
Gruppo Gewiss (si precisa che questo bene verrà forse ceduto, e pertanto potrebbe non essere presente)
E quant'altro compreso all'interno del capannone se pur non elencato nello specifico.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non a norma.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile è dotato di APE redatta in data 20.02.2025 con scadenza decennale in data 20.02.2035, dalla quale si evince la classe energetica **E**.

STIMA DEL BENE

Si ritiene equo un valore al mq. pari ad €uro 350,00.

Stima

- Piano terra capannone mq. 433
 - Corte/area mq. 1.870 circa x 2% = mq. 37
-
- Mq. 470

Mq. 470 x €uro 350,00 = €uro 164.500,00

Riduzione proposta del 20 % per asta giudiziaria

€uro 164.500,00 – 20 % = €uro 131.600,00

In cifra arrotondata per base d'asta €uro **130.000,00**

BASE D'ASTA
€uro 130.000,00

Bologna, li 03 aprile 2025