

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**IMF S.r.l. in Liquidazione**

N° Gen. Rep. **11/2023**

Giudice Delegato: **Dott.sa Anna Ghedini**

Curatore Giudiziario: **Dott. Simone Nanni**

**Integrazione del rapporto di  
stima limitatamente al  
Sub Lotto 12.1**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
Lotto 012  
Sub Lotto 012.02**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

La presente integrazione del rapporto di stima del Sub. Lotto 12.2 viene predisposta in funzione delle osservazioni rilevate dall'organismo incaricato alla vendita giudiziaria degli immobili in parola. Pertanto il presente rapporto di stima sostituisce integralmente il precedente rapporto di stima del Lotto 12.2, che si deve intendere integralmente sostituito dal presente rapporto di stima.

**Piena proprietà di ufficio al piano terra, autorimessa al piano interrato il tutto sito in Comune di Budrio, in via Bianchi cc.nn. 1/3, via Camilla Partengo c.n. 14.**

## Sub Lotto: 012.02

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il compendio in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della IMF S.r.l. in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Piena proprietà di ufficio al piano terra, autorimessa al piano interrato il tutto sito in Comune di Budrio, in via Bianchi cc.nn. 1/3, via Camilla Partengo c.n. 14.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

Eventuali comproprietari:

==.

#### **Identificato al Catasto del Comune di Budrio (B249) (BO):**

Intestazione:

**Piena proprietà di IMF S.r.l. in liquidazione, con sede in Cento (FE), p.i. 03991470372, per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (B249) (BO):**

**foglio 119,**

**mapp. 714, sub. 49, cat. A/10, classe 1, cons. 5,5 vani, rendita € 1647,50,**

**mapp. 714, sub. 111, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, rendita € 69,15,**

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini ufficio: mapp. 714 sub. 50, parti comuni, ovvero.

Confini autorimessa: mapp. 714 sub. 110, mapp. 714 sub. 112, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare nell'ufficio non è presente la scala nella sala d'attesa.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Budrio.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Budrio.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Budrio.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazione reperite presso il Curatore Giudiziale le unità immobiliari risultano libere. Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

==.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario ogni vincolo urbanistico derivante da precedenti Convenzioni Urbanistiche e/o diversi piani urbanistici attuativi, nessuno escluso, compreso ogni eventuale asservimento in favore di terzi, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante

da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**-Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Giorgi, rep. 64963 del 02/07/2004, trascritta al reg. part. 7937, reg. gen. 34445, del 06/07/2004.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

==.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

==.

**4.3 Misure Penali**

==.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non disponibili.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ==.

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** con beni pervenuti in diversa consistenza catastale in forza di Atto del 12/02/2004 Notaio Giorgi Giorgio di Cento (FE) Repertorio n. 62975

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio Giuseppe 11 Giorgi di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L. deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione "IMF SRL".

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

I beni immobili in stima oggetto del presente lotto sono realizzati a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 478 del 25/07/1959 per ampliamento Ospedale S. Gaetano;
- Licenza n. 567 del 04/06/1960 per ricostruzione Ospedale S. Gaetano;
- Licenza n. 622 del 25/02/1961 per costruzione reparto Ospedale S. Gaetano;
- Licenza n. 704 del 23/02/1962 per costruzione fabbricato uso cucina;
- Licenza n. 767 del 25/08/1962 per ricostruzione ala pad. Ospedale S. Gaetano;
- Licenza n. 26 del 14/05/1964 per modifiche prospetto Ospedale S. Gaetano;
- Concessione Edilizia n. 108 del 30/08/1984 per ristrutturazione dell'istituto S. Gaetano;
- Concessione Edilizia n. 183 del 26/11/1985 per dell'istituto S. Gaetano;
- Concessione Edilizia n. 56 del 02/05/1987 per ristrutturazione dell'istituto S. Gaetano;
- Concessione Edilizia n. 65 del 22/03/1994 per ristrutturazione dell'istituto S. Gaetano;
- Asseverazione di opere interne del 06/09/1995 Prot. 22419;
- Autorizzazione Piano Particolareggiato n. 2/2014 del 26/06/2004;
- Denuncia di Inizio Attività per demolizione Prot. 29374 del 23/12/2003;
- Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione n. 36 del 26/06/2004;
- Variante n. 50 del 09/05/2006 al Permesso n. 36;
- Permesso di Costruire n. 46 del 27/07/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 29171 del 17/12/2004;
- Variante al Permesso di Costruire n. 53 del 11/05/2006;
- Variante finale al Permesso di Costruire n. 4, prot 12621 del 24/05/2006;
- Denuncia di Inizio Attività prot 29171 del 17/12/2004;
- Denuncia di Inizio Attività prot 12621 del 24/05/2006;
- Denuncia di Inizio Attività del 24/09/2006;
- Variante finale prot 12843 del 26/05/2006;
- Permesso di Costruire n. 82 anno 2006;
- Parere Soprintendenza prot 12331 del 28/10/2004;
- Parere Soprintendenza prot 14185 del 04/08/2005;
- Parere Soprintendenza prot 7253 del 11/05/2006;
- Domanda per rilascio Certificato di Agibilità prot 24852 del 13/10/2006;
- Domanda per rilascio Certificato di Agibilità prot 12125 del 08/05/2007
- Integrazioni a domanda per rilascio Certificato di Agibilità P.G. 16493 del 18/06/2007 e P.G. 14230 del 25/05/2007.

L'immobile oggetto del presente lotto non risulta completamente terminato, con ogni onere per il rilascio della agibilità definitiva a carico dell'aggiudicatario

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità, ad eccezione di lievi imprecisioni nella rappresentazione delle pareti divisorie interne ad alcune degli uffici. In particolare nell'ufficio non è presente la scala nella sala d'attesa.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

## Descrizione:

**Piena proprietà di ufficio al piano terra, autorimessa al piano interrato il tutto sito in Comune di Budrio, in via Bianchi cc.nn. 1/3, via Camilla Partengo c.n. 14, di cui al punto A.**

Trattasi di complesso condominiale sito in comune di Cento, in via Bianchi cc.nn. 1/3, via Camilla Partengo c.n. 14, via Antonio D'Ormea c.n. 3, disposto al piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso condominiale è composto da autorimesse al piano interrato, e da abitazioni ed uffici ai piani fuori terra. Il complesso immobiliare nel suo insieme è realizzato con struttura portante in muratura di laterizio.

Dal via Bianchi si accede ad un'ampia area cortiliva interna composta in parte da giardini di proprietà esclusiva delle abitazioni al piano terra ed in parte da camminamenti di uso comune.

Al piano interrato, composto da autorimesse e cantine, si accede con rampa carrabile.

Le finiture delle parti comuni sono di buon livello, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

Le unità immobiliari in stima consistono principalmente in uffici, deposito ed autorimesse.

L'unità immobiliare è sita al piano terra ed è composta da ingresso, ufficio/reception, num. due disimpegni, num. nove uffici, num. due antibagni e bagni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I soffitti sono controsoffittati. I pavimenti sono in ceramica. Gli accessori sanitari dei bagni sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca. All'ingresso vi è un portoncino in telaio di alluminio e vetro, mentre gli infissi sono in telai di alluminio e vetro.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia e per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è apposita caldaia autonoma.

Le autorimesse hanno le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

L'ufficio è sito al piano terra ed è composto da sala d'attesa, num. due disimpegni, num. quattro uffici e num. due bagni.

Pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli accessori sanitari del bagno sono lavabo, wc, bidet e doccia/vasca.

All'ingresso vi è un portoncino blindato, mentre gli infissi sono in telai di legno e vetro, con inferriate di sicurezza sul lato esterno.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato.

L'autorimessa ha le pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pavimento in ceramica. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è buono.

#### Dati di consistenza.

L'ufficio al pianoterra, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 119,8.

L'autorimessa al piano interrato, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 15,5.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio, piano T	sup lorda	119,8	1,00	119,80
Autorimessa/posto auto, piano -1	sup lorda	15,5	1,00	15,50
		<b>135,30</b>		<b>135,30</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione degli immobili in stima.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia, ed in particolare la locazione ultra-novennale, ed il preliminare di vendita, così come indicati e trascritti.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a

carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incumbente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.



**8.3 Valutazione corpi:**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio, piano T	119,8	€ 1.400,00	€ 167.720,00
Autorimessa/posto auto, piano -1	15,5	€ 800,00	€ 12.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.120,00
Valore corpo			€ 180.120,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 180.120,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 180.120,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Ufficio, piano T, Autorimessa/posto auto, piano -1,	135,3	€ 180.120,00	€ 180.120,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. ( min.15% )	€ 27.018,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 102,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 153.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della IMF S.r.l. in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 26/09/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

**LOTTO 12**

**ALLEGATO**

- Estratto di mappa catastale.

E=1701400

I Particella: 714



**LOTTO 12**

**ALLEGATO**

- Elaborato planimetrico,
- Elenco subalterni.

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Tona Emanuele

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Ragusa

N. 616

Comune di Budrio

Sezione: Foglio: 119

Particella: 714

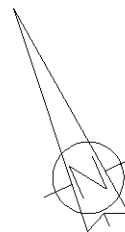
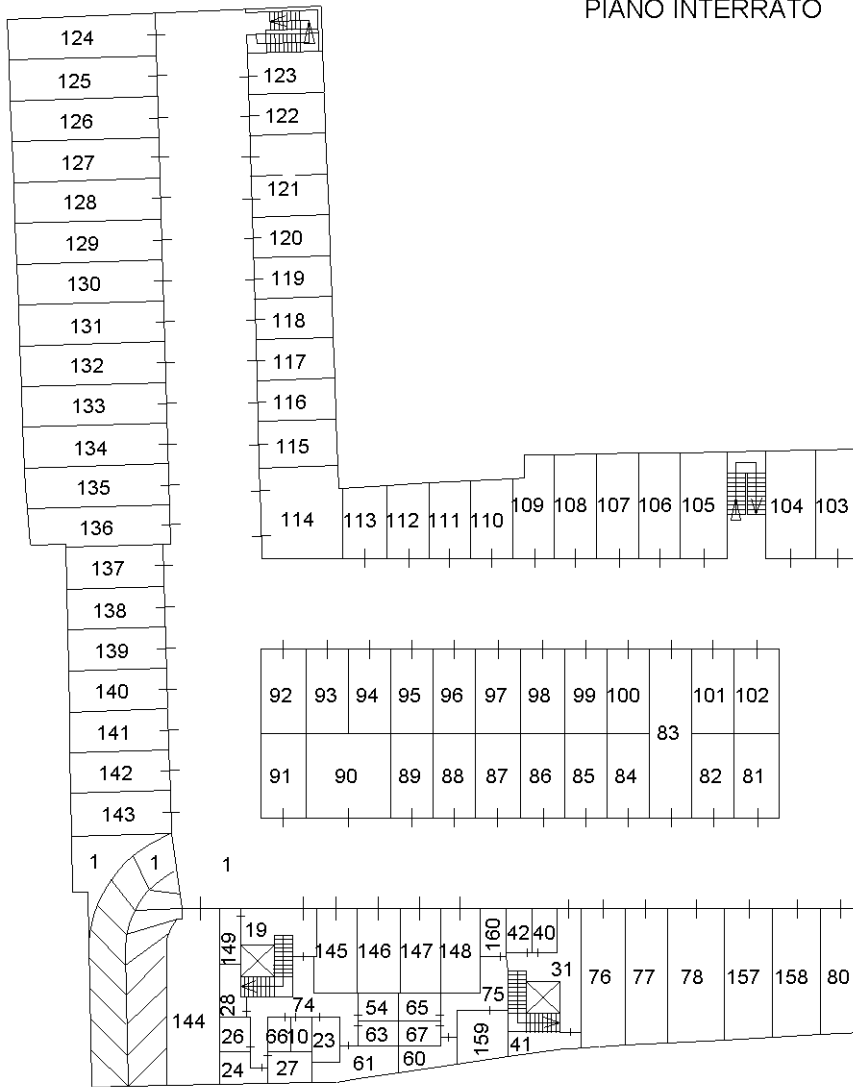
Protocollo n. BO0089727 del 26/07/2019

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO

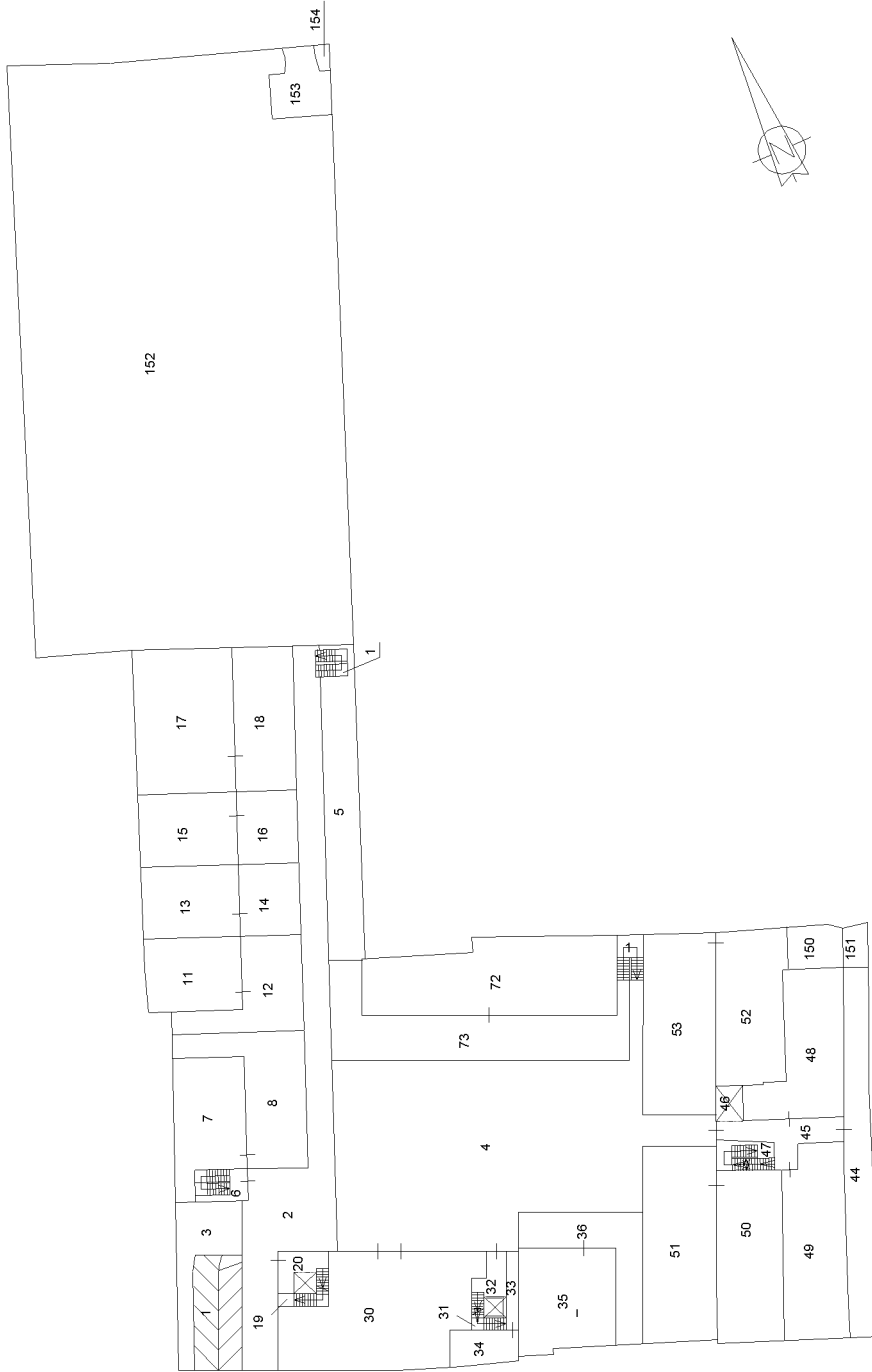


Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di Bologna**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cervellati Cesare	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 2840
Comune di Budrio	Sezione:	Foglio: 119	Particella: 714	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bologna**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cervellati Cesare

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bologna

N. 2840

Comune di Budrio

Sezione: Foglio: 119

Particella: 714

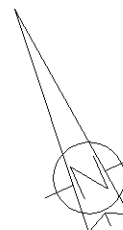
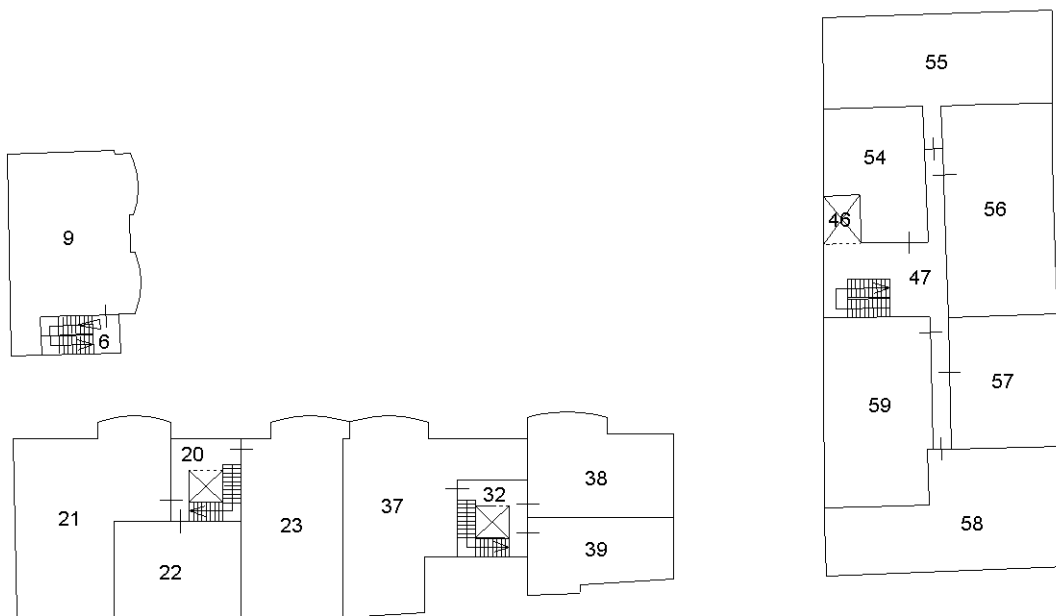
Protocollo n. BO0089727 del 26/07/2019

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



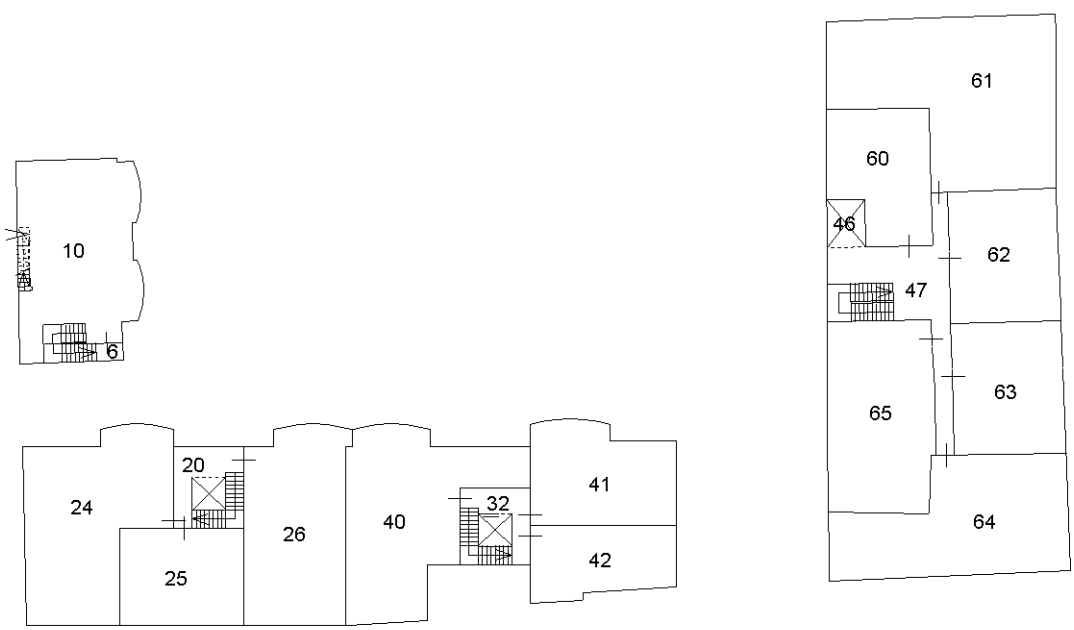
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bologna**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cervellati Cesare	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bologna	N. 2840

Comune di Budrio	Protocollo n. BO0089727 del 26/07/2019
Sezione: Foglio: 119 Particella: 714	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO SECONDO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2023 - Comune di BUDRIO(B249) - < Foglio 119 Particella 714 >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bologna**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cervellati Cesare  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bologna N. 2840

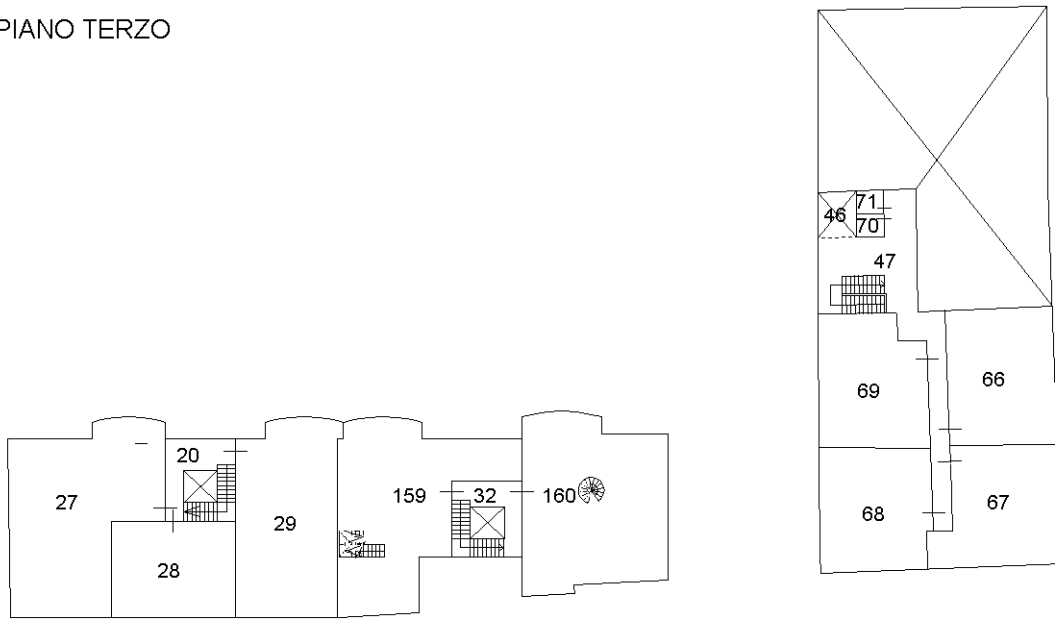
Comune di Budrio  
Sezione: Foglio: 119 Particella: 714

Protocollo n. BO0089727 del 26/07/2019  
Tipo Mappale n. del

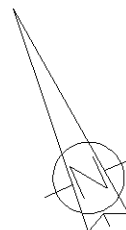
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERZO



PIANO QARTO



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BUDRIO		119	9		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BUDRIO		119	10		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BUDRIO		119	714		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via partengo camilla	14	S1			BCNC (RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO, CORSELLO DI MANOVRA DELLE AUTORIMESSE, SCALE DI SICUREZZA COMUNI ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI 10, 23, 24, 26, 27, 28, 40, 41, 42, 54, 60, 61, 63, 65, 66, 67 E DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160)
2	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORTE, PASSAGGIO PEDONALE AD USO PUBBLICO COMUNI ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73 E DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
3	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORTE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUABALTERNI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
4	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORTE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
5	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORTE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).

6	via partengo camilla	14	T-1 - 2			BCNC (SCALA E DISIMPEGNI COMUNI AI SUB 9 E 10).
7	via partengo camilla	14	T		3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 7.
9	via partengo camilla	14	1		1	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	via partengo camilla	14	S2		2	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11	via partengo camilla	14	T		4	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 11.
13	via partengo camilla	14	T		5	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 13.
15	via partengo camilla	14	T		6	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 15.
17	via partengo camilla	14	T		7	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
18	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 17.
19	via partengo camilla	14	S1			BCNC (SCALA E DISIMPEGNI COMUNI ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI 10, 23, 24, 26, 27, 28, 40, 41, 42, 54, 60, 61, 63, 65, 66, 67, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
20	via partengo camilla	14	T-1 - 2-3			BCNC (SCALA, DISIMPEGNI, VANO ASCENSORE, ASCENSORE COMUNE AI SUB DA 21 A 29).
21	via partengo camilla	14	1		20	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
22	via partengo camilla	14	1		19	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
23	via partengo camilla	14	S1		21	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
24	via partengo camilla	14	S2		23	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
25	via partengo camilla	14	2		22	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
26	via partengo camilla	14	S2		24	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
27	via partengo camilla	14	S3		26	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
28	via partengo camilla	14	S3		25	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
29	via partengo camilla	14	3		27	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
30	via partengo camilla	14	T		18	UFFICIO
31	via partengo camilla	14	S1			BCNC (SCALA E DISIMPEGNO COMUNI ALLE UNITA IMMOBILIARI SUALTERNI 10, 23, 24, 26, 27, 28, 40, 41, 42, 54, 60, 61, 63, 65, 66, 67, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
32	via partengo camilla	14	T-1 - 2-3			BCNC (SCALA, DISIMPEGNI, VANO ASCENSORE, ASCENSORE COMUNI AI SUB DA 37 A 42, 159 E 160).
33	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORRIDOIO COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI 10, 23, 24, 26, 27, 28, 40, 41, 42, 54, 60, 61, 63, 65, 66, 67, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
34	via partengo camilla	14	T			BCNC (CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 30, 35, 37, 39, 40,42, 159 E 160).
35	via partengo camilla	14	T		9	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
36	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 35.
37	via partengo camilla	14	1		12	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

38	via partengo camilla	14	1		11	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
39	via partengo camilla	14	1		10	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
40	via partengo camilla	14	S2		15	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
41	via partengo camilla	14	S2		14	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
42	via partengo camilla	14	S2		13	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
43						SOPPRESSO
44	via bianchi		T			BCNC (PORTICO AD USO PUBBLICO, COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
45	via bianchi		T			BCNC (CORRIDOIO COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 7 A 18, DA 21 A 30, DA 35 A 42, DA 48 A 73, DA 76 A 78, DA 80 A 149, DA 157 A 160).
46	via bianchi		T-1 - 2-3			BCNC (VANO ASCENSORE, ASCENSORE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 54 A 71).
47	via bianchi		T-1 - 2-3			BCNC (SCALA, SALA MACCHINE, DISIMPEGNI COMUNI ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI DA 54 A 71).
48	via bianchi	1	T		4	UFFICIO
49	via bianchi	1	T		1	UFFICIO
50	via bianchi	1	T		2	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
51	via bianchi	1	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 50.
52	via bianchi	1	T		3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
53	via bianchi	1	T			CORTE ESCLUSIVA SUB 52.
54	via bianchi	1	S1		5	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
55	via bianchi	1	1		6	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
56	via bianchi	1	1		7	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
57	via bianchi	1	1		8	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
58	via bianchi	1	1		9	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
59	via bianchi	1	1		10	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
60	via bianchi	1	S2		11	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
61	via bianchi	1	S2		12	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
62	via bianchi	1	2		13	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
63	via bianchi	1	S2		14	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
64	via bianchi	1	2		15	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
65	via bianchi	1	S2		16	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
66	via bianchi	1	S3		18	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
67	via bianchi	1	S3		19	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
68	via bianchi	1	3		20	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
69	via bianchi	1	3		17	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
70	via bianchi	1	3			LOCALE DI DEPOSITO
71	via bianchi	1	3			LOCALE DI DEPOSITO
72	via partengo camilla	14	T		8	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

73	via partengo camilla	14	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 72.
74	via partengo camilla	14	S1			BCNC (CORRIDOI CANTINE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI 10, 23, 24, 26, 27, 28, 54, 61, 63, 66 E 149).
75	via partengo camilla	14	S1			BCNC (CORRIDOIO CANTINE COMUNE ALLE UNITA IMMOBILIARI SUBALTERNI 60, 65, 67, 159 E 160).
76	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
77	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
78	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
79	via partengo camilla					SOPPRESSO
80	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
81	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
82	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
83	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
84	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
85	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
86	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
87	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
88	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
89	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
90	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
91	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
92	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
93	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
94	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
95	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
96	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
97	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
98	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
99	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
100	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
101	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
102	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
103	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
104	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
105	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
106	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
107	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
108	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
109	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
110	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
111	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
112	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
113	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA

114	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
115	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
116	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
117	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
118	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
119	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
120	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
121	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
122	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
123	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
124	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
125	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
126	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
127	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
128	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
129	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
130	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
131	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
132	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
133	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
134	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
135	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
136	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
137	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
138	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
139	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
140	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
141	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
142	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
143	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
144	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
145	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
146	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
147	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
148	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
149	via partengo camilla	14	S1			(BCC) LOCALE DI DEPOSITO
150	via bianchi	3	T			LOCALE DI DEPOSITO
151	via bianchi	3	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 150.
152	via partengo camilla	14	T			AREA URBANA DI MQ. 1852
153	via partengo camilla	14	T			AREA URBANA DI MQ. 32
154	via partengo camilla	14	T			AREA URBANA DI MQ. 3
155	via camilla partengo	14	3-4 - S1			SOPPRESSO
156	via camilla partengo	14	3-4 - S1			SOPPRESSO
157	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA

158	via partengo camilla	14	S1			AUTORIMESSA
159	via partengo camilla	14	3-4 - S1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
160	via partengo camilla	14	3-4 - S1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

---

*Visura telematica*



**LOTTO 12**

**ALLEGATO**

- Documentazione fotografica.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.

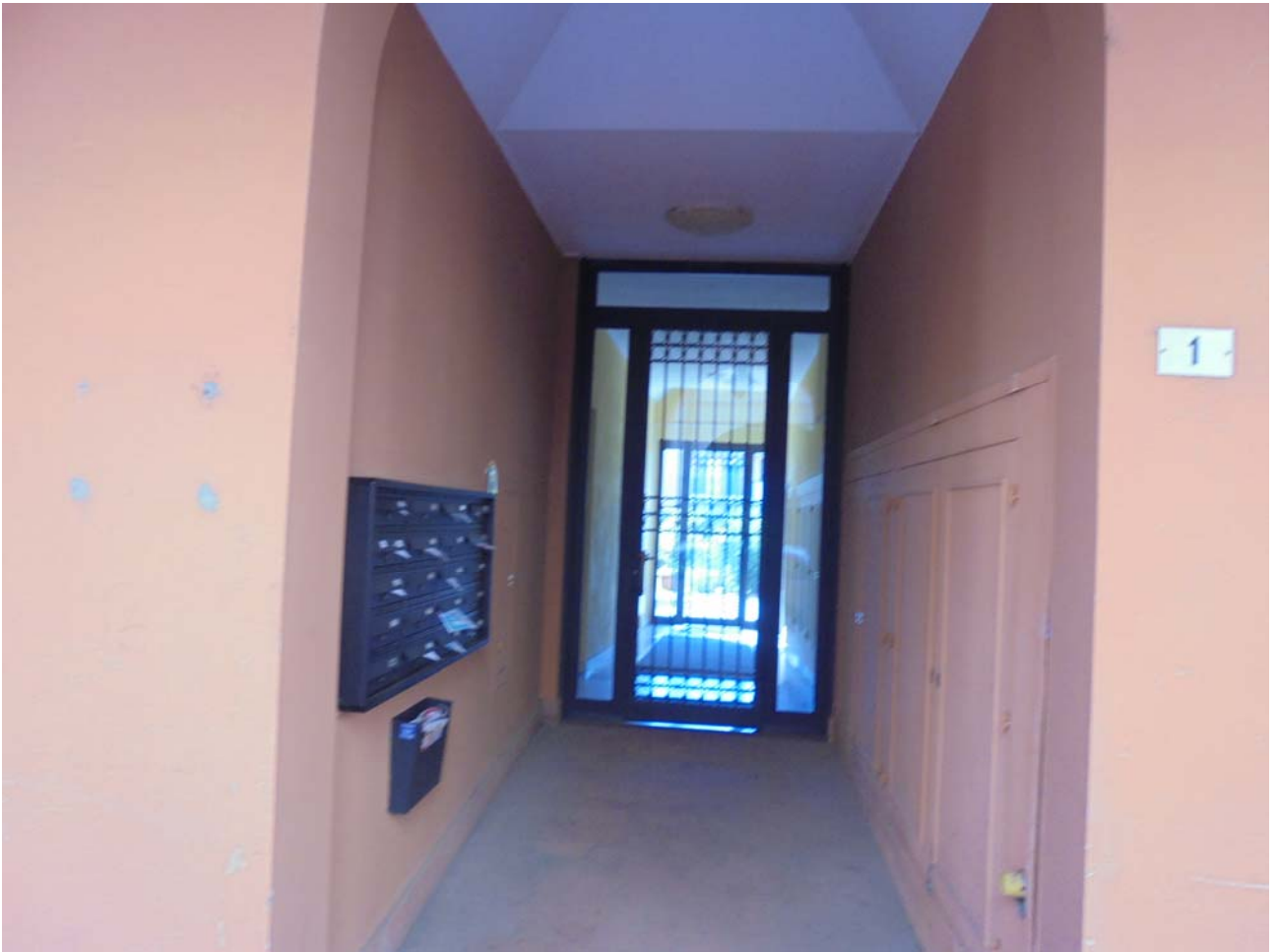


Foto 5.



Foto 6.

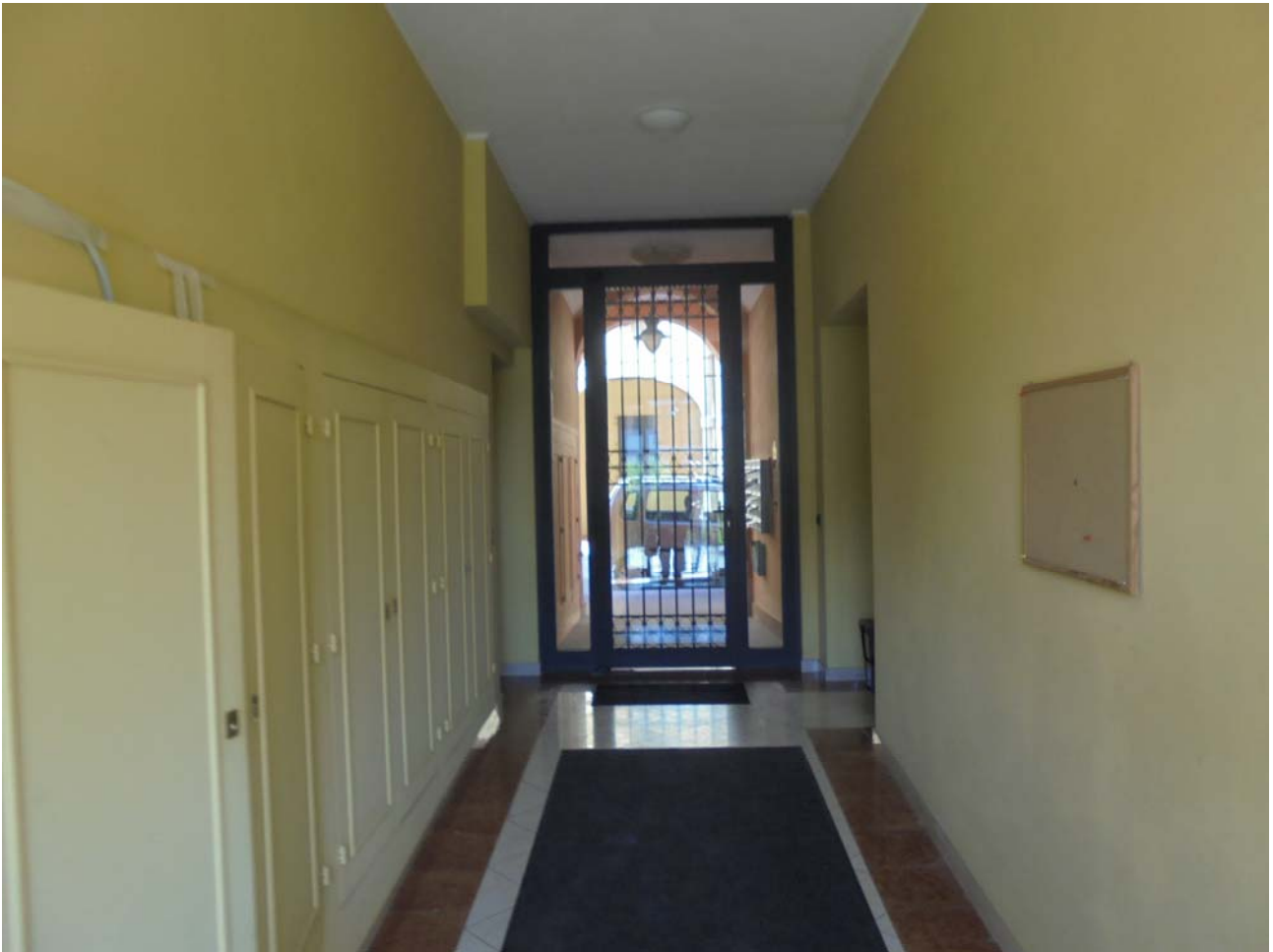


Foto 7.





Foto 8.



Foto 9.



Foto 10.



Foto 11.



Foto 12.

**LOTTO 12.2**

**ALLEGATO**

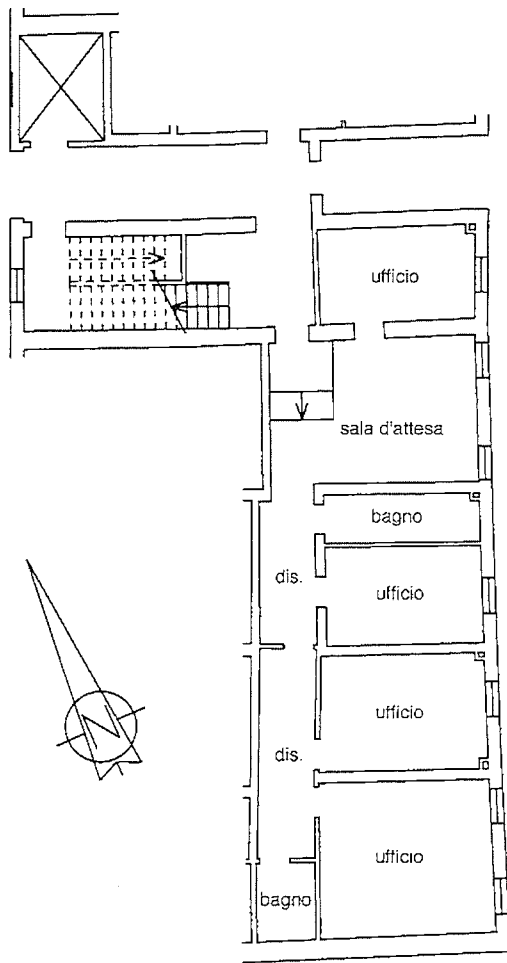
- Planimetrie catastali.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0094019 del 23/05/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Budrio Via Bianchi civ. 1	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 119 Particella: 714 Subalterno: 49	Compilata da: Marzadori Stefano Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bologna N. 3270

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
h=390



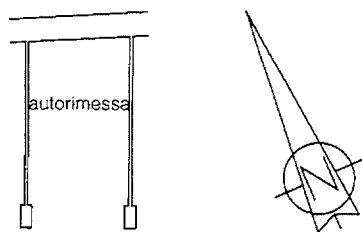
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2019 - Comune di BUDRIO (B249) - < Foglio: 119 - Particella: 714 - Subalterno: 49 >  
VIA BIANCHI n. 1 piano T interno 1.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bologna**

Dichiarazione protocollo n. BO0094019 del 23/05/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Budrio Via Partengo Camilla civ. 14	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 119 Particella: 714 Subalterno: 111	Compilata da: Marzadori Stefano Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bologna N. 3270

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO INTERRATO  
h=290



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2019 - Comune di BUDRIO (B249) - < Foglio: 119 - Particella: 714 - Subalterno: 111 >  
VIA PARTENGO CAMILLA n. 14 piano S1.



**LOTTO 12.2**

**ALLEGATO**

- Documentazione fotografica.



Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.



Foto 7.





Foto 8.



Foto 9.



Foto 10.



Foto 11.



Foto 12.



Foto 13.



Foto 14.



Foto 15.





Foto 16.



Foto 17.



Foto 18.



Foto 19.



Foto 20.

**LOTTO 12.2**

**ALLEGATO**

- Visure catastali storiche.

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714**

### Classamento:

Rendita: **Euro 1.647,50**

Categoria **A/10<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

**Indirizzo:** VIA BIANCHI n. 1 Interno 1 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **119 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **119 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. IMF SRL (CF 03991470372)

Sede in CENTO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 23/05/2006

#### Immobile attuale

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **9** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **10** Subalterno **1**- Foglio **119**

Particella **11** Subalterno **1**- Foglio **119** Particella **186**

Subalterno **1**- Foglio **119** Particella **270** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **279** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **280** Subalterno **1**- Foglio **119**

Particella **355** Subalterno **1**

---

> **Indirizzo**

📅 dal **23/05/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

VIA BIANCHI n. 1 Interno 1 Piano T

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **23/05/2006** al **05/12/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

Rendita: **Euro 1.647,50**

Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **05/12/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

Rendita: **Euro 1.647,50**

Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2006 Pratica n. BO0213577 in atti dal 05/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24340.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **49**

Totale: **119 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/05/2006, prot. n. BO0094019



## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di BUDRIO (B249)(BO) Foglio 119 Particella 714 Sub. 49

➤ **1. IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L.**  
(CF 03991470372)

Sede in CENTO (FE)

📅 dal 23/05/2006 al 12/07/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/02/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO GIORGI Sede CENTO (FE) Repertorio n. 62975 - UU Sede CENTO (FE) Registrazione Volume 1 n. 273 registrato in data 17/02/2004 - VENDITA Voltura n. 4939.1/2004 - Pratica n. BO0145757 in atti dal 26/07/2004

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

BUDRIO (B249) (BO)

Foglio 119 Particella 355 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 280 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 270 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 186 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 11 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 10 Subalterno 1

➤ **1. IMF SRL (CF 03991470372)**

Sede in CENTO (FE)

📅 dal 12/07/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

### Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/07/2023

**Dati identificativi:** Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714**

### Classamento:

Rendita: **Euro 69,15**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

**Indirizzo:** VIA CAMILLA PARTENGO n. 14 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **15 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### ➤ 1. IMF SRL (CF 03991470372)

Sede in CENTO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal 23/05/2006

#### Immobile attuale

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **9** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **10** Subalterno **1**- Foglio **119**

Particella **11** Subalterno **1**- Foglio **119** Particella **186**

Subalterno **1**- Foglio **119** Particella **270** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **279** Subalterno **1**

Foglio **119** Particella **280** Subalterno **1**- Foglio **119**

Particella **355** Subalterno **1**

---

> **Indirizzo**

📅 dal **23/05/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

VIA CAMILLA PARTENGO n. 14 Piano S1

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **23/05/2006** al **05/12/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

Rendita: **Euro 69,15**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 23/05/2006 Pratica n. BO0094019 in atti dal 23/05/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10767.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal **05/12/2006**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

Rendita: **Euro 69,15**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **5**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2006 Pratica n. BO0213579 in atti dal 05/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24342.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **BUDRIO (B249) (BO)**

Foglio **119** Particella **714** Subalterno **111**

Totale: **15 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/05/2006, prot. n. BO0094019

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di BUDRIO (B249)(BO) Foglio 119 Particella 714 Sub. 111

➤ **1. IMPRESA MARTINELLI FRANCO S.R.L.**  
(CF 03991470372)

Sede in CENTO (FE)

📅 dal 23/05/2006 al 12/07/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/02/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO GIORGI Sede CENTO (FE) Repertorio n. 62975 - UU Sede CENTO (FE) Registrazione Volume 1 n. 273 registrato in data 17/02/2004 - VENDITA Voltura n. 4939.1/2004 - Pratica n. BO0145757 in atti dal 26/07/2004

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

BUDRIO (B249) (BO)

Foglio 119 Particella 355 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 280 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 270 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 186 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 11 Subalterno 1

Foglio 119 Particella 10 Subalterno 1

➤ **1. IMF SRL (CF 03991470372)**

Sede in CENTO (FE)

📅 dal 12/07/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 12/07/2016 Pubblico ufficiale GIORGI GIUSEPPE Sede CENTO (FE) Repertorio n. 90337 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 23919.1/2016 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 26/07/2016

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

**LOTTO 12**

**ALLEGATO**

- Limiti ed avvertenze.

## **AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA**

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini).
- La vendita è effettuata a corpo e quindi i dati metrici (dedotti dai documenti catastali e/o verificati a campione sono indicativi e suscettibili di tolleranze. Pertanto la perizia è da intendersi per vendita o corpo per l'importo complessivo stimato e non per le superfici indicate e relativo prezzo unitario che sono da intendersi quale mero parametro valutativo, restando la stima a corpo e per il valore a corpo indicato nel bando d'asta, senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna in merito ad ogni eventuale differenza dimensionale tra le superfici indicate e quelle eventualmente riscontrabili in sito.
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici (anche in favore di terzi) eventualmente presenti per i posti auto e/o autorimesse collocati in asta, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente derivante dalla necessità di reperire standards urbanistici e/o pertinenze da asservire agli immobili oggetto di vendita sarà a totale carico dell'aggiudicatario.
- La vendita dei terreni in esame è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate,

nessuno escluso, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

- Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizio/urbanistica.

- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.

- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzata, concorsuale o procedura simile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

- Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento e/o unità immobiliare, con ogni difformità edilizia ed urbanistica che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.