

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV Sezione Civile Fallimentare

* * *

Concordato Preventivo

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

N. 012/13

* * *

LOTTO 10

LOTTO 10

Complesso immobiliare classificabile come rustico da ristrutturare

denominato "San Biagio", in Budrio Località Vedrana via Ghiaradino n.

109. Superficie complessiva approssimativa di ca. 435.00 mq e circa mq

2.400.00 di area cortiliva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio beni intestati a:

proprietaria 1/1

Foglio 88

o Map. 1, sub. 1, B.C.N.C.;

o Map. 1, sub. 2, Categoria A/6, vani 9, Classe 3, Via Ghiaradino n.

109, rendita €278,89, Piano T - 1.

Catasto Terreni del Comune di Budrio beni intestati a:

proprietaria 1/1

Foglio 88

o Map. 3 Fabb Rurale mq 112

o Map. 352 Seminativo mq 490

o Map. 354 Seminativo mq 510

o Map. 1 Ente Urbano mq 1.991

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione,

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

CONFINI

Beni comuni, viabilità comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

proprietaria 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto del notaio dott. Iacopo Bersani del 02.08.2006 rep. 34.133, Registrato a Bologna in data 10.01.2006, n. 195, la società acquistava la proprietà del complesso immobiliare come sopra identificato.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune di Budrio.

Dal CDU allegato, al quale si rimanda per la descrizione integrale, si riporta sinteticamente:

- *Corte Colonica integra e area di tutela del contesto e della percezione di complessi di interesse storico architettonico e ambientale;*

- *Edifici e complessi di valore storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale nel territorio rurale urbanizzato;*
- *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva agricola.*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità il bene immobiliare oggetto di stima risulta nella disponibilità della Società Proprietaria, comunque libero da persone e cose.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Complesso immobiliare di cui trattasi è composto da due fabbricati: una casa padronale e un fabbricato rurale.

L'abitazione si sviluppa su due piani con copertura a padiglione, con l'annesso deposito e sviluppo su un unico piano, presenta una copertura piana.

Il fabbricato rurale ha pianta rettangolare su due livelli, in evidente stato di degrado, con cedimenti strutturali che hanno coinvolto integralmente la copertura, interessando anche le restanti strutture.

Lo stato manutentivo generale risulta non buono per la casa padronale e, come detto, particolarmente compromesso quello del fabbricato rurale.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile recuperare la certificazione di conformità di tutti gli impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza

Nel caso in esame, data la situazione di particolare degrado, si è fatto

riferimento alle superfici complessive al lordo delle murature, assunte come

sviluppo geometrico perimetrale, ovviamente con relativa approssimazione.

Consistenza del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Superficie commerciale abitazione mq **245.00 ca**

Superficie Fabb. Rurale mq **208.00 ca**

Superficie lorda complessiva mq **453.00 ca**

Area complessiva catastalmente desunta mq **2.400.00 ca**

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

Si chiede quindi di determinare il valore commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di concordato preventivo.

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura di concordato preventivo, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita

(oltre 8/12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 23%.

Procedimento di stima e indagini di mercato

La valutazione viene effettuata con il *metodo detto del costo* (o trasformazione) mirato a determinare il valore del complesso immobiliare attraverso la differenza del valore dell'edificio trasformato e finito e del costo di trasformazione degli stessi edifici sulla base delle potenzialità assentibili.

I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie complessiva e, quindi, **variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.**

Valutazione del bene

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

* * *

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

Con Osservanza

Bologna 13 ottobre 2013

IL PERITO STIMATORE

(dott. Giorgio Sanna)

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati (Terreni) del Comune di Budrio
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Raccolta fotografie
- CDU
- Atto notaio Iacopo Bersani