

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV Sezione Civile Fallimentare

* * *

Giudice Delegato: **DOTT.SSA MANUELA VELOTTI**

Commissario Giudiziario: **DOTT.SSA GIOVANNA BOLOGNESE**

* * *

Concordato Preventivo

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

N. 012/13

PONZIO COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

LOTTO 13

* * *

Il Giudice Delegato in oggetto, con decreto in data 08/07/2013 nominava il dott. Giorgio Sanna iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna al n. 2674, con studio in Bologna Via Marconi n. 43, Perito Stimatore.

Si è proceduto pertanto allo svolgimento delle seguenti attività:

1. Al reperimento ed esame della documentazione tecnico edilizia e catastale;
2. Al reperimento ed esame dei titoli di provenienza;
3. Alla descrizione dei beni oggetto di procedura, previa individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:
 - a. i dati effettivamente risultanti dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali;
 - b. la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili ai titoli rilasciati, la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità
 - c. la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali

parziari.

4. All'accertamento dello stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e, in particolare, gli eventuali rapporti di locazione;

5. All'analisi circa l'opportunità di prevedere la commercializzazione dei suddetti beni immobiliari in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, l'ipotesi di frazionamento;

6. Alla formazione di rilievi dimensionali confermativi relativamente ai fabbricati e alla formazione di documentazione fotografica dedicata per ciascun lotto.

7. Alla determinazione del valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali, edilizi ed urbanistici, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Budrio, l'Agenzia delle Entrate – Territorio e Servizi Catastali, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di stima saranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome e cognome o ragione sociale, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITÀ IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

* * *

LOTTO 13

Complesso immobiliare classificabile come rustico da ristrutturare denominato “Cà Bianca”, in Budrio Località Mezzolara via Doninzetti (già Via Sforza) n. 11. Superficie complessiva approssimativa di ca. 594.00 mq e circa mq 3.000.00 di area cortiliva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio beni intestati a:

PONZIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Budrio - C.F.

01607131206: proprietaria 1/1

Foglio 27

- Map. 45, sub 1, B.C.N.C.

- Map. 45, sub. 2, Categoria A/4, vani 9, Classe 2, Via Sforza n. 21,

rendita € 418,31, Piano T - 1.

Catasto Terreni del Comune di Budrio beni intestati a:

PONZIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Budrio - C.F.

01607131206: proprietaria 1/1

Foglio 27

- Map. 45 Ente Urbano mq 2.703

- Map. 46 Seminativo mq 1.038

- Map. 47 Seminativo mq 220

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

Viabilità comunale, salvo altri.

PROPRIETÀ

PONZIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Budrio - C.F.

01607131206: proprietaria 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto del notaio dott. Iacopo Bersani del 27.07.2007 rep. 34.814, trascritto a Bologna in data 09.08.2007, n. 50821/28464, la società **PONZIO COSTRUZIONI S.R.L.**, 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

- Concessione edilizia in sanatoria n.994 del 02.09.93.

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

- *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

La corte colonica denominata "Cà Bianca" è composta da casa colonica e stalla/fienile in aderenza in un unico corpo di fabbrica, con sviluppo su n. 2 piani.

Struttura in muratura di mattoni e tetto a falde inclinate.

Lo stato manutentivo generale risulta non buono trattandosi peraltro di edifici da ristrutturare/trasformare.

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 complessiva porzione ab.va	mq	256.00 ca
Superficie complessiva Stalla Fienile	<u>mq</u>	<u>338,00 ca</u>
Superficie lorda complessiva	mq	594.00 ca
Area complessiva catastalmente desunta	mq	3.000.00 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 30%.

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

* * *

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

○ Concessione in sanatoria

○ Raccolta fotografie

○ CDU

○ Atto notaio Iacopo Bersani