

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE DOTT. RICCARDO CENCI**

\* \* \*

**R.G. 003/2021**

**CONCORDATO PREVENTIVO “COSTRUZIONI EDILI**

**LOTTO n. 01**

**FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI snc”**

\* \* \*

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio è stato nominato

Consulente Tecnico d’Ufficio nella procedura concorsuale in epigrafe

l’Arch. Lorenzo Castagnetti con studio in Bologna, Via delle Casse n. 4/b.

Il quale procederà mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci

nell’incarico affidatogli di produrre relazione di stima sugli immobili di

pertinenza della procedura; l’incarico sarà svolto specificando i seguenti

punti:

1. Descrivere i beni oggetto di procedura, previa esatta individuazione degli

stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno

delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati

del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di

tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di

conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni

rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità,

la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

2. Accertare lo stato di possesso e l’indicazione del titolo in base al quale

l’immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione

(precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es.

contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile

come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli

effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei

beni a terzi, indicandone le date d'apparente inizio e scadenza, il regime

legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari

definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il

concordato) e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le

caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni

all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto

e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di

possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico

artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il 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 ed  
epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e  
misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del  
Comune di Loiano (BO) e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati),  
espone quanto segue.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E  
QUANTO OGGETTO DI CONCORDATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per

comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. In

considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati

immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di

sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti

indirette quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

- Osservatorio immobiliare) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle

quotazioni immobiliari).

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è

effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale;

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura concorsuale, considerati i

presupposti e le tempistiche su cui si fonda il piano concordatario, accettate

dal comitato dei creditori col voto favorevole, le quali prevedono un ampio

orizzonte temporale pari a mesi 60 per la dismissione del patrimonio

coinvolto nella procedura, lo scrivente ritiene congrua la possibilità di

procedere alla messa in vendita dei beni senza l'applicazione della consueta

percentuale di abbattimento, normalmente prevista per le vendite tramite asta

giudiziaria, confermando quindi il *Probabile Valore di Mercato* degli

Immobili come *Valore Base d'Asta*.

\* \* \*

### LOTTO n. 01

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso commerciale. Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 4, per una superficie complessiva di 100,00 mq catastalmente dedotti.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: Fonti Anna Maria CF: FNTNMR47L66E655K, nata a Loiano (BO) il 26/07/1947, per la proprietà per 1/1.

o Foglio 31 Part 714 Sub 1, Cat. C/1 Classe 5, Superficie 100,00 mq, Rendita € 2.532,96 - Piazza Ubaldino n. 4, piani T- S1.

### CONFINI

Immobili di altra proprietà, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

### PROPRIETÀ

Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K nata a Loiano (BO) il 26/07/1947, per la proprietà per 1/1.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI CONCORDATO

Lo stato di fatto al momento del concordato risulta corrispondente con

quanto depositato presso il Catasto.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

- Sub 32 - B.C.N.C. - Corte Comune a tutti i Subb.;
- Sub 33 - B.C.N.C. - Corte Comune a tutti i Subb..

### **PERTINENZA**

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Sig.ra Fonti Anna Maria risulta proprietaria per la quota di 1/1.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

- Atto di Compravendita, notaio Domenico Piazza del 21/12/1995, Rep. n. 38652, trascritto il 09/01/1996 all'Art. n. 689.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

#### TRASCRIZIONI:

- Vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela trascritto il 4/11/2024 R.G. 51794 e R.P. 38230, a favore di Costruzioni Edili Ferruccio Maestrami di Fonti Anna Maria e Figli S.N.C.

#### ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale iscritta il 09/05/2022 al n. 4392 part., a favore di CONDOMINIO EX CONVENTO, C.F.: 91092360378 con sede in

Loiano.

### **REGIME FISCALE**

Il Socio illimitatamente responsabile della Società in Concordato NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili NON SONO abitativi e FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge "Tupini".

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) ho rinvenuto, tra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- o Abitabilità del 15/06/1972, Prot. n. 2137;
- o Autorizzazione n. 1424 del 30/03/1998 Prot. n.1811 per modifiche interne e cambio uso da negozio a ufficio;
- o C.Ed. a sanatoria del 18/10/2000 Prot. n. 7492, per modifiche interne ed esterne del fabbricato;

Da quanto concesso e quanto rilevato si segnalano le seguenti difformità: gli ambienti principali situati al piano terreno risultano di fatto suddivisi in tre distinti vani, collegati tra loro tramite porte interne scorrevoli, l'ultimo stato legittimo rappresenta invece un unico ampio spazio senza divisori/tramezzature fissi. Sono inoltre presenti alcune porzioni di controsoffittatura in cartongesso che non sono indicate nell'elaborato relativo all'ultimo stato legittimo. Sarà quindi necessario regolarizzare le

difformità tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

### **Conformità impianti.**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni sono ubicati nel Comune di Loiano, in pieno centro del paese.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. oggetto della presente relazione è costituito da un piano interrato e quattro fuori terra. L'ufficio è posto al piano terra, sotto al porticato, internamente gli spazi sono suddivisi in tre vani, ognuno dotato di vetrina con affaccio nel sottoportico, oltre al bagno ed al magazzino, situato al piano interrato e collegato direttamente tramite scala interna.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

#### **Piano Terreno**

- Pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate di colori vati;
- Altezza interna variabile da 350 cm a 370 cm circa;
- Controsoffittatura in cartongesso presente in alcune porzioni, con

conseguente riduzione dell'altezza interna;

- Pavimentazione interna in ceramica con elementi di dimensioni indicative 33x33 con battiscopa in materiale ceramico, ad eccezione di un vano in cui è presente pavimentazione in legno con battiscopa in tinta;
- Rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico di colori chiari posati fino ad un'altezza di circa 220 cm;
- Sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;
- Porte interne in legno di colore bianco, con maniglia ottonata funzionante;
- Infissi esterni in alluminio di colore verde scuro, privi di serrande;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio tubolare di colore bianco;
- Impianto di climatizzazione presente.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti.

### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Ufficio	- <i>coeff. 100%</i>
Ufficio (vani di servizio direttamente collegati)	- <i>coeff. 50%</i>

Ufficio (vani di servizio non direttamente collegati)	- coeff. 25%
Autorimesse e posti auto	- A Corpo

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Ufficio	- 72,00 mq
Magazzino (vani di servizio direttamente collegati)	- 28,00 mq

### STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso ufficio.

Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 4, per una superficie complessiva di 100,00 mq catastalmente dedotti.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, i sottoscritti ritengono di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

**Probabile valore di mercato degli immobili: € 86.000,00**

Considerati i presupposti e le tempistiche su cui si fonda il piano concordatario, accettate dal comitato dei creditori col voto favorevole, le quali prevedono un ampio orizzonte temporale pari a mesi 60 per la dismissione del patrimonio coinvolto nella procedura, lo scrivente ritiene congrua la possibilità di procedere alla messa in vendita dei beni senza l'applicazione della consueta percentuale di abbattimento, normalmente prevista per le vendite tramite asta giudiziaria, confermando quindi il

*Probabile Valore di Mercato degli Immobili come Valore Base d'Asta.*

**PREZZO BASE D'ASTA****€ 86.000,00****(€uro ottanta-sei-mila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 08/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

**Allegati:**

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Loiano
- Raccolta fotografie
- Certificazione notarile (copia)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Allegato A - anonimo (in formato word e pdf)
- Fotografie (in formato pdf)
- Allegato G (in formato word e pdf)
- Perizia - anonima (in formato word e pdf)
- Elaborati planimetrici (in formato pdf)
- Allegato A in forma estesa (in formato word)