

	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. 12
	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

fallimento) 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 Terreni e
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 RER (Regione Emilia Romagna, VAM - Valori Agricoli

Medi) e OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati 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. 12

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), Via Panoramica snc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto

Terreni del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: COSTRUZIONI EDILI

FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI s.n.c. per

la proprietà per 1000/1000.

o Foglio 7 Part 222, Cat. BOSCO CEDUO Classe 2, Superficie 19 are 40 ca, R.D. € 1,50 R.A. € 0,60;

o Foglio 7 Part 239, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 16 are 41 ca, R.D. € 1,61 R.A. € 5,09;

o Foglio 7 Part 344, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 40 are 06 ca, R.D. € 3,93 R.A. € 12,41.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto

Terreni del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: Fonti Anna Maria C.F.

FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo C.F.

MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo C.F.

MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

o Foglio 7 Part 460, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 02 are 25 ca, R.D. € 0,22 R.A. € 0,70;

o Foglio 7 Part 464, Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 04 are 16 ca,

R.D. € 0,41 R.A. € 1,29.

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni e comunali, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Relativamente agli immobili identificati presso il Catasto Terreni al Foglio 7

Partt. 222 - 239 - 344: COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI

DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C., C.F. 0374020378 con sede in

Loiano (BO), per la proprietà per 1000/1000; relativamente agli immobili

identificati presso il Catasto Terreni al Foglio 7 Partt. 460 - 464: Fonti Anna

Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami

Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami

Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

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.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima la società COSTRUZIONI

EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI

S.N.C., risulta proprietaria per la quota di 1000/1000 relativamente agli

immobili identificati presso il Catasto Terreni al Foglio 7 Partt. 222 - 239 -

344; riguardo gli immobili identificati presso il Catasto Terreni al Foglio 7

Partt. 460 - 464 risultano proprietari: Fonti Anna Maria C.F.

FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo C.F.

MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo C.F.

MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

PROVENIENZA DEL BENE

○ Mutamento di denominazione sociale notaio Domenico Piazza del

25/06/1997 Rep. n. 40139 trascritto il 08/08/1997 al n. 17515 part.;

○ Accettazione tacita di eredità del 04/11/1981 al n. 19501 part.;

○ Dichiarazione di successione n. 27 vol. 3619 del 21/07/1979 trascritta il

20/09/1980 al n. 16896;

○ Accettazione di eredità notaio Pier Michele Lovato del 17/08/1978 Rep.

n. 9493 trascritta il 06/09/1978 al n. 15502 part.

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.

○ Decreto di ammissione al concordato trascritto il 08/07/2022 al n. 26273

a favore della massa dei creditori.

ISCRIZIONI:

○ Ipoteca volontaria iscritta il 07/08/2009 al n. 8627 part. a favore di EMIL

BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA C.F.

02888381205 con sede in Bologna.

REGIME FISCALE

La Società in Concordato E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO terreni agricoli e NON 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

Secondo i principali strumenti urbanistici del Comune di Loiano (PSC, RUE) gli immobili oggetto della presente stima ricadono in ambito *Agricolo di Rilievo Paesaggistico* e sono interessati dai seguenti vincoli:

Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E. approvato con delibera CC n. 69 del 24/09/2014):

- o M - Infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 65) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 460;
- o ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 50) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 464 - 239;
- o AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 49) - relativamente al Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239.

Piano Strutturale Comunale vigente (P.S.C. approvato con delibera CC n. 68 del 24/09/2014):

- o Aree per infrastrutture della mobilità (Titolo IV Capo I) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 344;
- o AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 29) - relativamente a

Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239;

- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 29) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 239 - 464;
- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 67) - relativamente a Foglio 7 Partt. 464 - 460 - 344 - 222;
- Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 222 - 239 - 464 - 460;
- Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (Art. 60 NTA) - relativamente a Foglio 7 Partt. 222 - 344;
- C - U.I.E. idonee o con scarse limitazioni usi urbanistici - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art. 59) relativamente a Foglio 7 Partt. 239 - 344 - 222 - 464 - 460;
- Sistema forestale e boschivo (Art. 42) - relativamente a Foglio 7 Partt. 344 - 239 - 222;
- Unità di paesaggio - Udp n. 4: Loiano (Art. 32) - relativamente a Foglio 7 Partt. 464 - 239 - 460 - 344 - 222;
- Vincolo idrogeologico (Art. 51) - relativamente a Foglio 7 Partt. 460 - 239 - 344 - 464 - 222.

Conformità impianti.

Trattasi di terreni privi di impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni si trovano a circa 5,0 km dal centro del paese in direzione Nord, situati in zona boschiva a ridosso della confinante via Panoramica. Trattasi di

terreni agricoli non edificati che all'attualità risultano incolti e non recintati, con andamento collinare.

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

Part 222 (<i>Bosco Ceduo</i>)	circa mq 1.940,00 - <i>coeff. 100%</i>
Part 239 (<i>Seminativo</i>)	circa mq 1.641,00 - <i>coeff. 100%</i>
Part 344 (<i>Seminativo</i>)	circa mq 4.006,00 - <i>coeff. 100%</i>
Part 460 (<i>Seminativo</i>)	circa mq 225,00 - <i>coeff. 100%</i>
Part 464 (<i>Seminativo</i>)	circa mq 416,00 - <i>coeff. 100%</i>
<u>Per complessivi</u>	<u>circa mq 8.228,00</u>

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), Via Panoramica snc.

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: € 6.000,00

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 **€ 6.000,00**
(Euro 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
- 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)