

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. 26

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 concorsuale, 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'
- VINCOLI E ONERI
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI

- CONSISTENZA COMMERCIALE

- STIMA DEI BENI

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto di trasformazione: nel caso in esame si eseguirà la valutazione attraverso un procedimento analitico, consistente nell'attualizzazione della differenza tra il valore del prodotto finito ed il suo costo di trasformazione.

L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato di un'area edificabile coincida con il massimo prezzo che un imprenditore/trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di "ordinarietà", per l'acquisto dell'area, secondo la formula:

$$V_t = [V_{mpf} - (K_c + O_u + C_c + S_t + S_g + I + P)] / (1 + r)^n$$

V_{mpf} = valore di mercato del prodotto edilizio finito, al momento del suo completamento;

Kc = costo tecnico di costruzione degli edifici;

Ou = oneri di urbanizzazione (sia primaria U1 che secondaria U2);

Cc = contributo sul costo di costruzione;

St = spese tecniche e onorari professionali per attività di progettazione, direzione lavori, collaudi, coordinamento alla sicurezza...;

Sg = spese generali e di commercializzazione, comprensive di spese amministrative dell'operatore immobiliare, oneri di allacciamento ad utenze e pubblici servizi...;

I = interessi passivi sul capitale impiegato;

P = utile d'impresa, determinato come valore percentuale del prodotto edilizio terminato;

r = saggio di attualizzazione, che rappresenta il trasferimento nel tempo di importi monetari;

n = numero di anni ipotizzati tra la data di riferimento della stima ed il completamento della trasformazione.

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), espone quanto segue.

* * *

LOTTO n. 26

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su terreni edificabili siti in Comune di Loiano (BO), Via Roma, per una superficie fondiaria di 2.784,00 mq, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI

S.N.C. CF: 00374020378, con sede in Loiano (BO), per la proprietà per 1/1.

○ Foglio 32 Part 558, Cat. AREA URBANA, Consistenza 760 mq - Via

Roma, piano PT;

○ Foglio 32 Part 559, Cat. AREA URBANA, Consistenza 181 mq - Via

Roma, piano PT;

○ Foglio 32 Part 560, Cat. AREA URBANA, Consistenza 53 mq - Via

Roma, piano PT;

○ Foglio 32 Part 561, Cat. C/2, Classe 1, Superficie 228 mq, Rendita €

131,80 - Via Roma n. 4, piani PS1-PT.

Presso il Catasto Terreni del Comune di Loiano (BO) gli stessi beni risultano

così identificati:

○ Foglio 32 Part 558, Cat. ENTE URBANO, Superficie 07 are 60 ca;

○ Foglio 32 Part 559, Cat. ENTE URBANO, Superficie 01 are 81 ca;

○ Foglio 32 Part 560, Cat. ENTE URBANO, Superficie 00 are 53 ca;

○ Foglio 32 Part 561, Cat. ENTE URBANO, Superficie 17 are 90 ca.

CONFINI

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

PROPRIETÀ

Costruzioni Edili Ferruccio Maestrami di Fonti Anna Maria & Figli s.n.c.,

C.F. 0374020378 con sede in Loiano (BO), 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. Come meglio specificato nella relazione notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. si segnala quanto segue:

- Servitù di non edificare a carico della Particella 218 del Foglio 32 a favore delle Particelle 559, 560 e 561 del Foglio 32;
- Servitù per il passaggio di condutture e utenze, nonché servitù per edificare in deroga alle distanze legali e a distanza inferiore a quella prevista da leggi e regolamenti, a favore del terreno distinto al Foglio 32 Particelle 558, 559, 560, 561 e a carico del terreno censito con la Particella 209 del Foglio 32.

VINCOLI E ONERI

Come riportato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., si segnala la costituzione di Atto unilaterale d'obbligo, con atto a ministero del notaio Maria Luisa Cenni del 23/04/2009 rep. n. 13939/4681 (trascritto il 22/05/2009) in cui si certifica che i terreni oggetto di concordato sono soggetti *“in particolare all'obbligo di realizzare un parcheggio pubblico da cedere all'amministrazione comunale”*.

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 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Relativamente alla Particella 558 del Foglio 32:

- Atto di compravendita notaio Maria Luisa Cenni del 26/03/2010 Rep. n. 14392 trascritto il 08/04/2010 ai nn. 9660 e 9661;
- Acquisto del diritto di nuda proprietà, Notaio Claudio Babbini del 30/07/2000, Rep. n. 1798/108 trascritto il 02/08/2000 al n. 22942;
- Atto di compravendita notaio Domenico Piazza del 27/12/1994 Rep. n. 37546/6004 trascritto il 29/12/1994 al n. 21723;
- Atto di compravendita notaio Gianluigi Rossi del 15/12/1962 Rep. n. 6114/1850 trascritto il 10/01/1963 al n. 542.

Relativamente alle Particelle 559, 560 e 561 del Foglio 32:

- Atto di compravendita notaio Maria Luisa Cenni del 26/03/2010 Rep. n. 14390 trascritto il 08/04/2010 al n. 9658;
- Atto di successione n. 39 vol. 55 del 18/12/1998 trascritta il 04/11/2003 al n. 35611 part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI:

- Decreto di ammissione al concordato trascritto il 08/07/2022 al n. 26273 a favore della massa dei creditori.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04/06/2010 al n. 5543 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 edificabili e NON FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Secondo i principali strumenti urbanistici del Comune di Loiano (PSC/RUE) gli immobili oggetto della presente stima sono classificati come *Aree Residenziali ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità (AC_1a)* e sono regolamentate in particolare dall'Art. 38 del sopracitato RUE, di cui si riportano alcuni dati salienti:

- *Comma 2 - Modalità di attuazione:* nelle aree AC_1 gli interventi si attuano per Intervento edilizio Diretto (ID);
- *Comma 3 - Usi ammessi:* gli usi principali (Residenza o Residenza collettiva) devono essere in misura non inferiore al 70% della Superficie Utile (Su) dell'unità edilizia, mentre gli usi secondari in misura non superiore al 30% della Superficie Utile (Su) dell'unità edilizia;
- *Comma 4 - Parametri urbanistici ed edilizi:* l'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) per le nuove costruzioni è fissato a 0,40 mq/mq, mentre la Superficie Accessoria massima (Sa) è definita dall'Art. 15 del medesimo RUE, che ne stabilisce il limite al 70% della Su nel caso di autorimesse in interrato (come presumibile nel caso in esame).

Conformità impianti.

Trattasi di terreni privi di impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni si trovano nel centro abitato del paese e sono accessibili direttamente dalla via Roma. I terreni all'attualità risultano incolti e recintati, complessivamente hanno forma regolare con andamento collinare e godono di buona esposizione.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie catastale dei terreni che costituiscono il lotto edificabile oggetto della presente stima è così ripartita:

o Foglio 32 Part 558	mq 760,00
o Foglio 32 Part 559	mq 181,00
o Foglio 32 Part 560	mq 53,00
o Foglio 32 Part 561	mq 1.790,00
o <u>Superficie Fondiaria complessiva (Sf):</u>	<u>mq 2.784,00</u>

In assenza di un progetto esecutivo, si assumono gli indici edificatori previsti da normativa vigente, già riportati in precedenza, che generano i seguenti parametri edilizi:

o <u>Superficie Utile (Su):</u> è calcolata sulla base dell'indice edificatorio di 0,4 mq/mq di Sf	<u>mq 1.113,60</u>
o <u>Superficie Accessoria (Sa):</u> l'Art. 15 del RUE prevede una realizzazione massima, pari al %70 di Su	<u>mq 779,52</u>
o <u>Superficie Complessiva (Sc):</u> si assume pari alla Su, incrementata del 60% di Sa	<u>mq 1.581,31</u>

- o **Superficie Lorda Vendibile (SLV):** si assume pari alla Su, incrementata del 45%, in considerazione dell'incidenza delle murature e della superficie accessoria ragguagliata **mq 1.614,78**

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su terreni edificabili siti in Comune di Loiano (BO), Via Roma, per una superficie fondiaria di 2.784,00 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:

METODO DI TRASFORMAZIONE (MGVT)				
$Vt = [Vmpf - (Kc + Ou + Cc + St + Sg + I + P)] / (1 + r)^n$				
PARAMETRI R			valori unitari	valori complessivi
Superficie Utile	Su	1113,60 mq		
Superficie Accessoria	Sa	779,52 mq		
Superficie Complessiva	Sc	1581,31 mq		
Superficie Lorda Vendibile	SLV	1614,72 mq		
Valore del prodotto finito	Vmpf	OMI/FIAIP €/mq	1.900,00 €	3.067.968,00 €
PARAMETRI K (Kc+Oe+Cc+St+Sg+I+P)				
Costo di costruzione	Kc	da 1100,00 a 1600,00 €/mq	1.300,00 €	2.099.136,00 €
Oneri di Urbanizzazione	Ou	42,90 €/mq	42,90 €	47.773,44 €
Contributo di costruzione	Cc	30,00 €/mq	30,00 €	33.408,00 €
Spese tecniche	St	da 6,00 a 15,00 % di Kc	78,00 €	125.948,16 €
Spese generali	Sg	3,00 % di Vmpf	57,00 €	92.039,04 €
Interessi passivi	I	da 2,00 a 4,00 % di Kc+Ou+Cc+S	30,16 €	47.966,09 €
Utile d'Impresa	P	15,00 % di Vmpf	226,19 €	460.195,20 €
SUBtotale (R-K):			135,76 €	161.502,07 €
Saggio di attualizzazione	r	4,64% %		
Durata intervento	n	2 anni		
Probabile Valore di Mercato	Vt	123,98 € €/mq		
PROBABILE VALORE DI MERCATO:				147.496,81 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 148.000,00

(Euro cento-quaranta-otto-mila/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 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* dei beni come *Valore Base d'Asta*.

PREZZO BASE D'ASTA **€ 148.000,00**
(Euro cento-quaranta-otto-mila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna 29/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune
- Fotografie
- Relazione notarile (copia)

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

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