

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. 29

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 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 superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili 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 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.

* * *

LOTTO n. 29

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), tra le località Livergnano e La Guarda.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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 4/6; Maestrami Leonardo C.F.

MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/6; Maestrami Lorenzo C.F.

MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/6:

o Foglio 8 Part 1, Porz AA Cat. SEMINATIVO Classe 3, Superficie 89

ca, R.D. € 0,09 R.A. € 0,28;

o Foglio 8 Part 1, Porz AB Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 05

ha 78 are 09 ca, R.D. € 29,86 R.A. € 8,96.

CONFINI

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

PROPRIETÀ

Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 4/6;

Maestrami Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/6;

Maestrami Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/6.

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.

VINCOLI E ONERI

Vedere la relazione notarile.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima risultano proprietari: Fonti
Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 4/6; Maestrami
Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/6; Maestrami
Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/6.

PROVENIENZA DEL BENE

- 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.
- Decreto di trasferimento Tribunale di Bologna emesso il 26/05/1978
R.G. n. 12/77, trascritto il 27/05/1978 al n. 10704 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 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

Il Socio illimitatamente responsabile della Società in Concordato NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO terreni agricoli 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 (Art. 29 del PSC e Art. 49 del RUE,) gli immobili oggetto della presente stima sono classificati come *Aree di Valore Naturale e ambientale (AVN)* e sono interessati dai seguenti vincoli:

- PSC - Art. 32 - Unità di passaggio *Udp n. 3: Livergnano-Vado-Bosco Tre Fasci-Trasasso*;
- PSC - Art. 34.1 - Nodi ecologici complessi e corridoi ecologici;
- PSC - Art. 34.3 - Connettivo ecologico diffuso;

- PSC - Art. 34.4 - Connettivo ecologico di particolare interesse naturalistico-paesaggistico;
- PSC - Art. 37 - Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale;
- PSC - Art. 40 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- PSC - Art. 42 - Sistema forestale e boschivo;
- PSC - Art. 59 - Vincolo Idrogeologico;
- PSC - Art. 59 - *U.I.E. da sottoporre a verifica* - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno;
- PSC (NTA) - Art. 60 - Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali.

Conformità impianti.

Trattasi di terreni privi di impianti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni si trovano in zona boscosa, tra le località Livergnano e La Guarda, a circa 7,0 km dal centro di Loiano, in direzione Nord. Data la particolare conformazione geomorfica della zona, non è stato possibile raggiungere fisicamente il mappale oggetto della presente, che risulta però visibile dalla limitrofa Strada Statale SS65: i terreni all'attualità risultano incolti e non recintati, complessivamente hanno forma regolare con andamento scosceso e godono di buona esposizione.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili

fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96” ed il relativo allegato C “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” 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:

o Foglio 8 Part 1 circa mq 57.809,00

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), tra le località Livergnano e La Guarda.

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 (arrotondato): € 9.000,00
(Euro nove-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 degli Immobili come *Valore Base d'Asta*.

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

(Euro nove-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 28/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune
- Raccolta 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)