

letta l'istanza

Visto il parere favorevole del Comitato, autorizza gli atti esecutivi

28/11/2024



Dott. CENCI RICCARDO

barbaro&cenci

C.P. 3/2021 COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA
MARIA & FIGLI S.N.C.

G.D. - DOTT. MAURIZIO ATZORI

COMM. GIUDIZIALE - DOTT. PAOLO DELLA CASA

LIQUIDATORE GIUDIZIALE - DOTT. RICCARDO CENCI

ISTANZA PER LA FISSAZIONE DELLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Riccardo Cenci, con studio in Molinella (BO) Corso Mazzini 359/P e
Bologna Via Oberdan n. 18b, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe,

premessato che

- In data 27 aprile 2022 veniva emesso dal Tribunale il decreto di Omologa del concordato preventivo in epigrafe;
- La ricorrente è proprietaria di un compendio immobiliare che intende mettere a disposizione dei creditori, come da pianificazione delle vendite indicata nella proposta concordataria;
- È stato nominato nel corso dello svolgimento della procedura l'Arch. Lorenzo Castagnetti, con l'incarico di procedere alla valutazione ed alla perizia dello stato dei beni, in tutela dei creditori e in grado di individuare quello che potrebbe essere il verosimile valore di mercato;
- le perizie definite e redatte dal perito indicano lo stato di fatto dei beni che si vogliono porre in vendita, determinato in seguito a sopralluoghi, accertamenti e contatti con gli uffici del Comune di Loiano e delle istituzioni competenti;
- ad oggi il perito ha redatto e fornito ulteriori n. 4 perizie in via definitiva, relative a quelli che sono individuati come **lotto nn. 1, 12** (aggiornata in seguito alla stipula del vincolo di destinazione sui beni dei soci), **26, e 29** di cui in seguito si dirà diffusamente riguardo alla consistenza e alla valutazione, ed ha provveduto al loro deposito presso la cancelleria del tribunale di Bologna (**allegati 1, 2, 3 e 4 della presente istanza**);
- che pur non essendo ancora definite le relazioni peritali per l'intero compendio immobiliare di proprietà della fallita, anche per vicissitudini tecniche legate al



comune di Loiano, si ritiene per una più celere conduzione della procedura concordataria, nel rispetto delle linee guida dettate dal piano, procedere alla vendita competitiva dei lotti che via via vanno approntandosi, nell'attesa che si completino anche le relazioni delle rimanenti porzioni;

- è inoltre intenzione dello scrivente Liquidatore rimettere in vendita anche n. 2 lotti andati invenduti nei precedenti tentativi di vendita esperiti (il **lotto n. 7 ed il lotto n. 11**), con una decurtazione del valore base di asta del 20% al fine di attirare un maggiore interesse di mercato;

tutto quanto premesso ed esposto, lo scrivente Liquidatore espone il proprio Programma di Liquidazione delle vendite riferite ai lotti sopra indicati al fine di rendere edotti gli organi della procedura e di sottoporlo all'approvazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato;

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Presupposto del programma di liquidazione è la formazione dell'inventario, atto questo finalizzato all'apprensione, ricognizione e valutazione dei beni della procedura, vincolati al soddisfacimento dei creditori concorsuali, che si è concretizzato con la sottoposizione del Piano alla valutazione dei creditori.

La composizione dell'attivo concordatario veniva infatti dettagliatamente indicata nel Piano omologato (di cui si riporta un estratto), e pertanto, nel perimetro di quell'elaborato, si trattano e si sottopongono all'approvazione sulle modalità di vendita solamente gli immobili già oggetto di valutazione da parte della Procedura.



PIANO CONCORDATARIO COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI S.N.C.	Valori Piano C.P.	2021	2022	2023	2024	2025	Totale fine concordato
Disponibilità liquide	30.711	30.711	517.645	180.334	166.603	130.822	30.711
ENTRATE - ATTIVO REALIZZABILE							
Cessione Ramo di azienda Immobile e Contratto di Disponibilità Scuola Primaria di Loiano	1.200.000	1.200.000					1.200.000
Cessione ramo di azienda Capannone via del Lavoro e impianto fotovoltaico 300KW	200.000	200.000					
<i>Vendita terreni e fabbricati (di proprietà dei soci illimitatamente responsabili)</i>							
Fab.1 - Negozio/ufficio Piazza Ubaldino n.4	93.000	93.000					93.000
Fab.2 - Abitazioni e autorimessa di via Napoconica n. 26	525.000			175.000	175.000	175.000	525.000
Fab.3 - Rimessa e magazzino/cantina di via Napoconica n. 26	163.000	163.000					163.000
Fab.4 - Podere Ca' Bertino in corso di costruzione di via Della Guardia	274.000		274.000				274.000
Ta.5 - Terreno agricolo di Ca' Bertino (podere) in località La Guardia	47.000		47.000				47.000
Ta.3 - Terreno agricolo di via Panoramica in località La Guardia	4.500	4.500					4.500
<i>Vendita terreni e fabbricati (di proprietà della società)</i>							
Fab.5 - Abitazione di Piazza Ubaldino n. 5	101.000	101.000					101.000
Fab.6 - Autorimessa di viale G. Marconi n. 8/1	10.000	10.000					10.000
Fab.7 - Abitazione e autorimessa di via S. Antonio	293.000	293.000					293.000
Ta.1 - Terreno agricolo di via del Pozzo in località Sabbioni	6.000	6.000					6.000
Ta.2 - Terreno agricolo di Via Anconella in località La Guardia	4.500	4.500					4.500
Ta.4 - Terreno agricolo di via Brilli/ via Gragnano in località Campi di Qua	8.000		8.000				8.000
Te.6 - Terreno edificabile di via Marconi in località Capoluogo - Comparto C1	232.000			232.000			232.000
Te.7 - Terreno edificabile di via Roma in località Capoluogo	257.000		257.000				257.000
Te.2 - Terreno edificabile di via del Lavoro - zona industriale	106.000	106.000					106.000
Rs.1 - Relitto stradale di via S. Antonio in località Sabbioni	-						-
Rs.2 - Relitto stradale di via S. Antonio in località Sabbioni	-						-
Rs.3 - Relitto stradale di via Anconella in località La Guardia	-						-
Rs.4 - Relitto stradale di via della Guardia in località La Guardia	-						-
Terreno edificabile in località Sabbioni Comparto C103)	230.000	230.000					230.000
Terreno edificabile in località Casetta - Comparto C100a)	125.000			125.000			125.000
Terreno edificabile in località Fondazza - Comparto C100b)	115.000				115.000		115.000
Terreno edificabile in località Guazzoio - Comparto C100c)	160.000		160.000				160.000
Vendite attrezzature, automezzi, altri beni mobili e rimanenze	10.500	10.500					10.500
Crediti commerciali	75.351	75.351					75.351
Crediti tributari (credito Iva ed Erario c/riemute)	82.353	82.353					82.353
Altri crediti diversi (crediti verso il Comune di Loiano e verso soci)	34.971	34.971					34.971
Altri crediti (somme derivanti da contenziosi)	-						-
Totale attivo	4.357.174	2.614.174	746.000	532.000	290.000	175.000	4.357.174

IN QUESTA ISTANZA DI VENDITA VENGONO PRESI IN ESAME SOLO BENI IMMOBILI

La fallita, come si evince dall'estratto appena esposto, è proprietaria di fabbricati e di terreni siti nel comune di Loiano, che sono stati messi a disposizione dei creditori con un piano di Liquidazione della durata di n. 4-5 anni, di cui si dovrà tener conto contemporaneamente alle esigenze di carattere pratico e tecnico dettate dagli uffici comunali e dalla normativa, oltre alle criticità atmosferiche-meteorologiche che hanno messo a dura prova le comunità dell'appennino bolognese in questi ultimi 2 anni, tra la primavera 2023 e l'autunno 2024.

MODALITA' E TERMINI PREVISTI PER IL REALIZZO DELL'ATTIVO

MODALITA' DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI LOIANO

L'alienazione del compendio immobiliare avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e ss.

1. Per il **lotto N° 1** Imm. il prezzo base d'asta è di € 86.000,00 composto da Piena proprietà porzione di fabbricato ad uso commerciale. Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 4, per una superficie complessiva di 100,00 mq, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
2. Per il **lotto N° 12** Imm. il prezzo base d'asta è di € 6.000,00 composto da Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), Via



Panoramica snc., come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;

3. Per il **lotto N° 26** Imm. il prezzo base d'asta è di € 148.000,00 composto da Piena proprietà su terreni edificabili siti in Comune di Loiano (BO), Via Roma, per una superficie fondiaria di 2.784,00 mq, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
4. Per il **lotto N° 29** Imm. il prezzo base d'asta è di € 9.000,00 composto da Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), tra le località Livergnano e La Guarda, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;

oltre a questi verranno rimessi in vendita i seguenti lotti a seguito delle mancate aggiudicazioni precedenti ad un prezzo ribassato del 20%, per i quali era già previsto dalle precedenti autorizzazione l'automatica decurtazione del prezzo in caso di diserzione fino ad un quarto del valore:

- Per il lotto N° 11 Imm. al prezzo base d'asta è di € 2.560,00 composto da Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano, località Anconella (BO), Via Anconella snc, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
- Per il lotto N° 7 Imm. il prezzo base d'asta è di € 65.600,00 composto da Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Comune di Loiano (BO), Piazza Ubaldino n. 5, per una superficie complessiva di 74,00 mq catastalmente dedotti, come analiticamente indicato nella relazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;

Si precisa altresì che il prezzo di aggiudicazione del bene sia comprensivo degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., dovuti dall'aggiudicatario.

5. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
 - Euro 50 per i lotti fino ad Euro 1.000,00
 - Euro 500,00 per i lotti da 1001,00 ad Euro 10.000,00
 - Euro 1.000,00 per gli i beni da 10.001,00 fino a 50.000,00
 - Euro 2.000,00 per i beni valutati oltre i 50.000,00 e fino a 300.000,00
 - Euro 5.000,00 per i beni valutati oltre i 300.000,00 e fino a 650.000,00
 - Euro 10.000,00 per tutti i beni valutati oltre i 650.000,00.
6. Ulteriori condizioni di vendita comuni ai lotti:



Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese.

7. Ogni offerente, tranne la ricorrente e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite, presso l'Ufficio di coordinamento per le procedure esecutive, concorsuali e di divisione delegate ai notai il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario presso la EmilBanca, filiale di Bologna, via Mazzini, Iban IT66 H 07072 02403 000000425754 di una somma pari al 20 % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;
8. Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
9. La domanda di partecipazione dovrà riportare:
 - a. le complete generalità dell'offerente;
 - b. l'indicazione del codice fiscale;
 - c. nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
 - d. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
10. Per la vendita l'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento per le esecuzioni immobiliari delegate ai notai sito presso il Tribunale di Bologna, Via Farini n. 1; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento con le modalità suindicate.
11. L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Bologna ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.
12. Relativamente alla vendita l'aggiudicatario, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel conto corrente bancario sopraindicato e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'Ufficio di Coordinamento dell'Associazione Notarile Bolognese per le



esecuzioni immobiliari e per le procedure concorsuali, sito in Via Farini n. 1, nei locali del Tribunale di Bologna.

13. al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione o registrazione nel registro delle imprese, così come evincibile dagli organi della procedura
14. Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si prevede che il notaio provveda:
all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione su quotidiani d'informazione e altri giornali COME DA STANDARD DELL'UFFICIO o come da APPOSITO PROGRAMMA PUBBLICITARIO depositato presso la Cancelleria della sezione fallimentare (ivi inclusa la pubblicità sul sito www.ivgbologna.it e, di riflesso, su www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it), o da concordarsi con il Giudice ed il Curatore.

Il notaio dovrà inoltre provvedere:

- a. al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;
- b. al controllo della titolarità in capo ai soggetti passivi della procedura concorsuale dei diritti reali oggetto di apprensione coattiva, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal Liquidatore e della relazione dell'esperto già nominato, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del fallito al fine di verificare se i beni oggetto della procedura concorsuale ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c., nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto di procedura e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne il Liquidatore, trasmettendogli agli atti senza indugio;
- c. al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;



d. al controllo delle forme di pubblicità sia legale, come prevista dall'art. 490 c.p.c. sia commerciale come autorizzata da questo giudice con la presente istanza di vendita.

il notaio deve, inoltre, provvedere

1. all'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza che lui vorrà stabilire e di cui all'avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 573 e 581, come modificato dall'art. 2 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, redigendone verbale ai sensi dei commi quinto e sesto dell'art. 591 bis.
2. In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, all'abbattimento automatico del prezzo base d'asta fino ad un quarto (ai sensi dell'art. 591 II co c.p.c.), e all'immediata riproposizione dei beni in vendita secondo le modalità già stabilite per l'esperimento di vendita andato deserto, salve ulteriori modifiche delle condizioni di vendita stabilite dal Liquidatore di concerto con gli organi della procedura;
3. a dare tempestivo avviso agli organi della procedura del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e 176 e 177 disp. art. c.p.c.;
4. a informare immediatamente gli organi della procedura dell'esito negativo della vendita;
5. a depositare copia autentica del verbale d'asta nel fascicolo della procedura provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio repertorio.
6. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio al giudice delegato unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164, disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
7. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, domande giudiziali, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso



rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 lex 24 novembre 2000 N° 340 e 591 bis II co N°5 c.p.c.;

8. il notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice delegato, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto corrente bancario intestato alla procedura, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo in esito alla chiusura della procedura fotocopia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto.

L'asta verrà tenuta presso Il Tribunale civile di Bologna in apposita sala sita in Piazzetta Prendiparte n. 2 Bologna, o altra sala da esso deputata, e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

Nel momento in cui si avranno le aggiuntive relazioni peritali, per gli immobili residui, sarà cura dello scrivente Liquidatore procedere alla tempestiva predisposizione e deposito di analoghe istanze per procedere alla fissazione di ulteriori udienze di vendita, come previsto dal piano di programmazione della liquidazione omologato con la proposta concordataria.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente,

rilevato che

il presente programma di vendite è già stato sottoposto al vaglio ed all'approvazione del Comitato dei Creditori, che a mezzo PEC **ha fatto pervenire il proprio assenso a maggioranza** all'autorizzazione della procedura di fissazione delle udienze di vendita così come presentate, con il voto favorevole di n. 2 membri su 3, che si producono in allegato;

ed è altresì pervenuto anche il nulla osta anche da parte del Commissario Giudiziale alla fissazione delle vendite come indicato,

chiede

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato di approvare la presente istanza di vendita del concordato preventivo COSTRUZIONI EDILI FERRUCCIO MAESTRAMI DI FONTI ANNA MARIA & FIGLI S.N.C., di concedere le autorizzazioni degli atti ad esso conformi, e confermare la nomina del notaio già designato per l'assistenza alla procedura, Notaio La Rosa Emanuela, per gli adempimenti connessi alla vendita e in generale per tutta l'assistenza di cui dovesse necessitare la procedura nella fase successiva alla vendita.





Con osservanza lo scrivente saluta e rimane a disposizione degli organi della procedura per ogni chiarimento eventualmente occorrente.

Bologna, li 22 novembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Riccardo Cenci

Allegati:

- perizie complete relative ai lotti 1, 12, 26 e 29
- autorizzazioni del Comitato dei creditori

