

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. 07

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 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 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 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, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

LOTTO n. 07

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato 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.

- o Foglio 31 Part 714 Sub 9, Cat. A/3 Classe 3, Superficie 74,00 mq, Rendita € 278,89 – Piazza Ubaldino n. 5, piani S1-P2.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, beni comuni e ragioni proprietà terze, 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.

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

- Atto di Compravendita, notaio Claudio Babbini del 17/04/2003, Rep. n. 10353, trascritto il 18/04/2003 all'Art. n. 12934.

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:

- =

REGIME FISCALE

La Società in Concordato E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO abitativi e 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

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 Licenza n. 343 del 28/08/1968 per costruzione di nuovo fabbricato;
- o Abitabilità del 15/06/1972, Prot. n. 2137;
- o C.Ed. n. 40 del 18/10/2000 Prot. n. 7492 a sanatoria della precedente concessione;
- o D.I.A. n. 838 del 24/02/2004 Prot. n. 1953 per modifiche interne.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo. Si segnala però che l'iter relativo all'atto abilitativo che stabilisce l'ultimo Stato Legittimo (rif. D.I.A. n. 838 del 24/02/2004, Prot. n. 1953) non si è concluso, in quanto non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori e conseguente Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA). Il sopracitato titolo edilizio ha durata triennale ed è quindi scaduto. Sarà quindi necessario regolarizzare le difformità, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale procedura 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 occupati in virtù di regolare contratto di locazione a

canone libero, registrato presso *Agenzia delle Entrate* in data 15/06/2021 al n. 21061516285269639-000001: il contratto prevede una durata di anni 4 (eventualmente prorogabili di ulteriori 4) con scadenza fissata al 14/06/2025, a fronte della corresponsione di un canone annuo convenuto in € 5.856,00, da versare in 12 rate mensili anticipate di uguale importo, ovvero pari a € 488,00.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono ubicati nel Comune di Loiano, in centro 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'appartamento è posto al piano secondo ed internamente gli spazi sono suddivisi in: zona giorno costituita da ingresso su soggiorno con angolo cucina, zona notte con corridoio di distribuzione, una camera singola con balcone, una camera matrimoniale, bagno e ripostiglio.

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

- pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- altezza interna pari a 280 cm circa;
- pavimentazione interna in piastrelle di materiale ceramico di colore chiaro, con dimensioni indicative 33x33 cm con battiscopa abbinato;
- pavimentazione del bagno in piastrelle di materiale ceramico di colore azzurro posate a correre, con dimensioni indicative 20x20 cm;
- rivestimenti del bagno in piastrelle di materiale ceramico di colori chiaro posati fino ad un'altezza di circa 230 cm;
- la dotazione del bagno risulta completa di water, bidet, lavandino e

doccia;

- sanitari bianchi sospesi con rubinetteria a miscelazione;
- porte interne in legno di colore bianco con maniglia cromosatinata;
- portoncino d'ingresso di sicurezza con pannello interno di colore bianco
- infissi esterni in pvc di colore bianco con vetro doppio;
- oscuranti esterni avvolgibili in pvc a movimentazione meccanica;
- impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo autonomo con caldaia murale interna;
- l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico e impianto citofonico

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

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:

Abitazione	<i>- coeff. 100%</i>
Abitazione (vani di servizio direttamente collegati)	<i>- coeff. 50%</i>
Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati)	<i>- coeff. 25%</i>
Autorimesse e posti auto	<i>- A Corpo</i>

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle

superfici commerciali individuate:

Abitazione - 74,00 mq

STIMA DEL BENE

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.

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: € 82.000,00

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 € 82.000,00

(Euro ottantaduemila/00)

* * *

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

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 15/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

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