

**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. 11**

**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 giudiziali 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 giudiziali

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. 11

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano, località Anconella (BO), Via Anconella 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 6 Part 184, Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 01 ha 25 are 67 ca, R.D. € 6,49 R.A. € 1,95;

o Foglio 6 Part 343, Cat. BOSCO CEDUO Classe 3, Superficie 03 are 20 ca, R.D. € 0,17 R.A. € 0,05.

### 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 1000/1000.

### 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.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

- o Mutamento denominazione sociale notaio Domenico Piazza del 25/06/1997 Rep. n. 40139 trascritto il 08/08/1997 al n. 17515 part.;
- o Dichiarazione di successione n. 27 vol. 3619 del 21/07/1979 trascritta il 20/09/1980 al n. 16896.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

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

#### **TRASCRIZIONI:**

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

#### **ISCRIZIONI:**

- o Ipoteca volontaria iscritta il 07/08/2009 al n. 8627 part. a favore di EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. 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".

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 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):

- M - Infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 65) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 50) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 49) - relativamente al Foglio 6 Partt 184 - 343.

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

- Aree per infrastrutture della mobilità (Titolo IV Capo I) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- AVN - Aree di valore naturale e ambientale (Art. 29) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 29) - relativamente a Foglio 6 Part 184;
- Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (Art. 67) -

relativamente a Foglio 6 Part 184;

- Connettivo ecologico diffuso (Art. 34.3) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Aree a rischio di amplificazione degli effetti sismici locali (Art. 60 NTA) – relativamente a Foglio 6 Part 184;
- B - U.I.E. da sottoporre a verifica - Limiti delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (Art. 59) relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- 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 6 Part 184;
- Sistema forestale e boschivo (Art. 42) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Unità di paesaggio - Udp n. 4: Loiano (Art. 32) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343;
- Vincolo idrogeologico (Art. 51) - relativamente a Foglio 6 Partt 184 - 343.

### **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 tra la via Panoramica e la confinante via Anconella.

Trattasi di terreni agricoli non edificati che all'attualità risultano incolti e

non recintati, con andamento collinare 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 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 184 ( <i>Bosco Ceduo</i> )	circa mq 12.567,00 - <i>coeff. 100%</i>
Part 343 ( <i>Bosco Ceduo</i> )	circa mq 320,00 - <i>coeff. 100%</i>
<u>Per complessivi</u>	circa mq 12.887,00

### STIMA DEL BENE

Piena proprietà su terreni agricoli non edificati. Siti in Comune di Loiano (BO), località Anconella, Via Anconella 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:** € 3.200,00  
**(Euro tremiladuecento/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 € 3.200,00**

**(Euro tremiladuecento/00)**

\* \* \*

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

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 21/04/2023

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:**

- 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)