

	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. 03
	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 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

concordato) 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
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ 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, 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, 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.

* * *

LOTTO n. 03

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo,

costituita da due distinte u.i. accorpate, con annessa autorimessa. Sito in

Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie

complessiva di 152,00 mq per l'abitazione e 52,00 mq per l'autorimessa,

catastralmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: Fonti Anna Maria

C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo

C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo

C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

o Foglio 25 Part 323 Sub 2, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 58,00 mq,

Rendita € 180,76 - Via Nazionale snc, piano P1;

o Foglio 25 Part 323 Sub 3, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 94,00 mq,

Rendita € 258,23 - Via Nazionale snc, piani P1-S1.

o Foglio 25 Part 323 Sub 7, Cat. C/6 Classe 2, Superficie 52,00 mq,

Rendita € 194,81 - Via Nazionale snc, piano S1.

CONFINI

Muri perimetrali esterni, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3;

Maestrami Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3;

Maestrami Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI CONCORDATO

Lo stato di fatto al momento del concordato non risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: l'abitazione è frutto di accorpamento di due distinte u.i. (rif. SCIA n. 1549 del 04/12/2008, Prot. 9910), il cui iter urbanistico non è mai stato portato a compimento. Si segnala inoltre che le planimetrie catastali non sono aggiornate rispetto allo stato di fatto e che la documentazione catastale fa riferimento ad una toponomastica errata, in quanto gli immobili risultano censiti in Via Nazionale snc, al posto della Via Napoleonica n. 26. A seguito della regolarizzazione della situazione urbanistica sarà quindi necessario provvedere al deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

o Sub 10 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;

o Sub 11 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7;

o Sub 15 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7-12-14;

o Sub 16 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 1-2-3-4-5-6-7.

Si segnala che sul Subalterno 16 insiste un'ampia tettoia abusiva: realizzata in aderenza al muro di contenimento che delimita il confine di proprietà, presenta struttura in metallo, con copertura in legno presumibilmente rivestita da guaina solida, ed è adibita al deposito di legname. Tale manufatto risulta realizzato senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, laddove possibile sarà quindi necessario regolarizzare tale situazione tramite redazione e deposito di apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario e dei proprietari di tutte le unità di cui il Sub 16 risulta parte comune, ovvero i Subb1-2-3-4-5-6-7.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, risultano proprietari: Fonti Anna Maria C.F. FNTNMR47L66E655K per la proprietà per 1/3; Maestrami Leonardo C.F. MSTLRD75D27A944Y per la proprietà per 1/3; Maestrami Lorenzo C.F. MSTLNZ71T24A944B per la proprietà per 1/3.

PROVENIENZA DEL BENE

- o Accettazione tacita di eredità del 04/11/1981 al n. 19501 part.;
- o Dichiarazione di successione n. 27 vol. 3619 del 21/07/1979 trascritta il 20/09/1980 al n. 16896;
- o Accettazione di eredità notaio Pier Michele Lovato del 17/08/1978 Rep. n. 9493 trascritta il 06/09/1978 al n. 15502 part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- Vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela trascritto il 4/11/2024 R.G. 51794 e R.P. 38230, a favore di Costruzioni Edili Ferruccio Maestrami di Fonti Anna Maria e Figli S.N.C.

ISCRIZIONI:

- ;

REGIME FISCALE

I Soci illimitatamente responsabili della Società in Concordato NON SONO qualificabili come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO abitativi e FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge “Tupini”.

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell’atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell’aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L’immobile oggetto di stima ha costruzione antecedente al 1° settembre 1967 (POST ’67) e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Loiano (BO) ho rinvenuto, tra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- C.Ed. n. 71 del 21/10/1964 Prot. n. 2076, per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 20/10/1966, Prot. n. 2590;
- C.Ed. a sanatoria n. 296 del 07/12/1996 Prot. n. 1591/86, per cambio d’uso al piano seminterrato, modifiche al piano primo del fabbricato,

costruzione del secondo piano e di un fabbricato accessorio;

○ Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del 07/12/1996, Prot. n. 1591/86,

relativo al precedente titolo in sanatoria;

○ D.I.A. n. 655 del 10/10/2002 Prot. n. 8419 per rifacimento manto di

copertura e risistemazione facciate e pavimentazione esterna,

ripresentata successivamente con D.I.A. n. 1082 del 24/10/2005, Prot. n.

10398 e successiva D.I.A. n. 1220 del 10/08/2006, Prot. n. 7598, in

variante alla precedente;

○ Permesso di Costruire n. 34 del 02/07/2004, Prot. n. 6688, per opere

ampliamento del piazzale carrabile comune e realizzazione di un muro

di sostegno;

○ Comunicazione di Fine Lavori del 16/10/2008, Prot. 8627, relativa alla

D.I.A. n. 1082 e successiva variante n. 1220, di cui sopra;

○ D.I.A. n. 1549 del 04/12/2008 Prot. n. 9910, a sanatoria di difformità

relative al fabbricato;

○ Comunicazione di Fine Lavori del 22/07/2009, Prot. 5624, relativa al

PdC n. 34.

Lo stato di fatto presenta diverse difformità rispetto all'ultimo stato

legittimo, sancito dalla D.I.A. n 1549/2008 di cui sopra, che è da ritenersi

scaduta ed il cui iter istruttorio non è mai stato completato: non risultano

infatti mai depositate la Comunicazione di Fine Lavori, né la richiesta di

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). In particolare si

segnala una diversa disposizione interna di alcuni vani, oltre al

tamponamento di uno dei due balconi esterni. Laddove possibile, sarà quindi

necessario regolarizzare tali difformità tramite redazione e deposito di

apposito titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese 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. Si precisa per completezza che l'immobile è allo stato di grezzo avanzato e che gli impiantisti non sono stati completati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano occupati dalla proprietà e sono da ritenersi liberi al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono ubicati in Comune di Loiano, località Sabbioni, a circa 3,0 km dal centro del paese in direzione Nord.

Il fabbricato di cui fa parte la u.i. oggetto della presente relazione è costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra, adibiti ad esclusivo uso abitativo. Ha fondazioni in c.a., con strutture in elevazione miste in muratura e c.a., copertura a falde in latero-cemento presumibilmente rivestite da coppi, tamponamenti perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata. Come meglio descritto nel capitolo relativo all'Indagine Amministrativa, in precedenza l'appartamento era costituito da due distinte u.i., poi accorpate.

L'appartamento è posto al piano primo ed internamente gli spazi sono suddivisi in: ingresso su zona giorno, costituita da soggiorno, cucina, sala da

pranzo, un ripostiglio ed una camera con bagno pertinenziale; zona notte

costituita da un piccolo disimpegno centrale, due camere ed un bagno.

Completano l'unità due balconi esterni, di cui uno completamente tamponato.

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

- pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- pavimentazione interna in piastrelle di materiale ceramico posate in diagonale, con dimensioni indicative 35x35 cm con battiscopa abbinato ad eccezione delle camere da letto in cui è presente una pavimentazione in legno con battiscopa abbinato;
- rivestimenti del bagno in piastrelle di materiale ceramico di colore chiaro posati fino ad un'altezza di circa 230 cm;
- la dotazione del bagno pertinenziale della camera risulta completa di water, bidet, lavabo e lavatoio;
- sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;
- la dotazione del bagno della zona notte risulta completa di water, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia;
- sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;
- porte interne in legno di colore bianco con maniglia ottonata;
- portoncino d'ingresso di sicurezza;
- infissi esterni doppi, internamente in ferro verniciato di colore bianco con vetro singolo, esternamente in alluminio con vetro doppio;
- oscuranti esterni avvolgibili in legno di colore bianco, a movimentazione manuale;

- impianto di riscaldamento e produzione di ACS di tipo autonomo con caldaia interna installata nel sottotetto, con terminali in acciaio, non dotati di valvole termostatiche;
- l'appartamento non 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 discreti. Si segnala la presenza di alcune fessurazioni, probabilmente riconducibili a movimenti di assestamento del fabbricato.

L'autorimessa si trova al piano interrato, il grado delle finiture è da considerarsi medio e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- pavimentazione interna in elementi ceramici di colore grigio, con dimensioni indicative 10x10 cm;
- sezionali di colore bianco predisposti per la movimentazione meccanizzata;
- impianto elettrico sottotraccia;
- l'autorimessa è direttamente collegata al vano scale comune, oltre ad essere accessibile direttamente dal piazzale esterno.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti. Si segnala la presenza di un forno per pizza in muratura, installato all'interno dell'autorimessa.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

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, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6,

la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio

diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e

simili;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani

principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del

50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del

25% qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a

25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%

fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera

a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Abitazione - *coeff. 100%*

Abitazione (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle

superfici commerciali individuate:

Abitazione circa 152,00 mq

Autorimessa circa 52,00 mq

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

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. Il

procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con

altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la

sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica

comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da

stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti,

ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il

volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili

erano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati

nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non

viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di

compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano

uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la

comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è

possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di

complementarietà. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo diretto per comparazione, o di confronto di mercato.**

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 dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

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.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, costituita da due distinte u.i. accorpate, con annessa autorimessa. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 152,00 mq per l'abitazione e 52,00 mq per l'autorimessa, 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:

APPARTAMENTO	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	152,00 mq	100,00%	€ 1.121,21
Probabile Valore Mercato:			€ 170.423,17
AUTORIMESSA	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	52,00 mq	a corpo	€ 541,71
Probabile Valore Mercato:			€ 28.169,14
PROBABILE VALORE DI MERCATO:			€ 198.592,31

Probabile valore di mercato degli immobili (arrotondato): € 199.000,00

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 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 € 199.000,00

(Euro cento-novanta-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 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Loiano
- Raccolta fotografie
- Certificazione 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)