

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

R.G. 003/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO n. 04

* * *

LOTTO n. 04

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo allo stato grezzo, costituita da due distinte u.i. accorpate. Sito in Comune di Loiano (BO), Via Napoleonica n. 26, per una superficie complessiva di 151,00 mq catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Loiano (BO) beni intestati a: Soci illimitatamente responsabili della società in concordato per la proprietà per 1/3 ciascuno.

o Foglio 25 Part 323 Sub 4, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 57,00 mq, Rendita € 180,76 – Via Nazionale snc, piano P2;

o Foglio 25 Part 323 Sub 5, Cat. A/3 Classe 2, Superficie 94,00 mq, Rendita € 258,23 – Via Nazionale snc, piani S1-P2.

CONFINI: Muri perimetrali esterni, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri.

PROPRIETÀ: Soci illimitatamente responsabili della società in concordato per la proprietà per 1/3 ciascuno.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI 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.

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 del 17/08/1978 Rep. n. 9493 trascritta il 06/09/1978 al n. 15502 part.

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.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94: L'immobile oggetto di stima ha costruzione anteriore 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;

o D.I.A. n. 1548 del 04/12/2008 Prot. n. 9909, per accorpamento di due u.i.

poste al piano secondo;

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

relative al fabbricato;

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

PdC n. 34.

Lo stato legittimo della u.i. oggetto della presente relazione è sancito dalla

D.I.A. n 1548/2008, 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.). Si segnala inoltre che le opere non sono state portate a

compimento ed all'attualità presentano significative difformità interne

rispetto a quanto rappresentato nel sopracitato titolo: oltre ad una diversa

disposizione interna dei vani al piano secondo, in particolare nella zona

notte, si riscontra un consistente aumento di superficie ricavata al piano

sottotetto, precedentemente non accessibile, comprensivo di predisposizioni

impiantistiche per renderlo abitabile. 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 sono da ritenersi liberi.

STIMA DEL BENE: 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:

METODO DI TRASFORMAZIONE (MGVT)				
$V_t = [V_{mpf} - (K_c + O_u + C_c + S_t + S_g + I + P)] / (1 + r)^n$				
PARAMETRI R			valori unitari	valori complessivi
Consistenza Lotto	S	Superficie Catastale mq	151,00	
Superficie Utile	Su	Sup.Cat. x 0,8 mq	128,35	
Superficie Accessoria	Sa	Su x 0,3 mq	38,51	
Superficie Complessiva	Sc	Su + (Sa x 0,5) mq	147,60	
Consistenza del bene trasformato	SLV	Su + Sa mq	200,23	
Valore del prodotto finito	Vmpf	OMI/FIAIP €/mq	1.500,00 €	300.339,00 €
PARAMETRI K (Kc+Oc+Cc+St+Sg+I+P)				
Costo di costruzione	Kc	da 400,00 a 1000,00 €/mq	400,00 €	80.090,40 €
Diritti e Oneri	Ou	25,00 €/mq	25,00 €	3.208,75 €
Spese tecniche	St	8,00% di Kc	32,00 €	6.407,23 €
Spese generali	Sg	5,00% di Vmpf	75,00 €	15.016,95 €
Interessi passivi	I	3,00% di Kc+Ou+Cc+S	15,96 €	3.141,70 €
Utile d'Impresa	P	19,00% di Vmpf	101,08 €	57.064,41 €
SUBtotale (R-K):			850,96 €	135.409,56 €
Saggio di attualizzazione	r	1,00% %		
Durata intervento	n	1 anni		
Probabile Valore di Mercato	Vt	842,53 € €/mq		
PROBABILE VALORE DI MERCATO:				134.068,87 €

Probabile valore di mercato degli immobili (arrotondato): € 134.000,00

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

€ 134.000,00

(Euro cento-trenta-quattro-mila/00)

* * *

Con osservanza

Bologna 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO