

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI
STUDIO TECNICO

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42
e-mail: gm@studiomanaresi.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: POWER LOG SOCIETÀ CONSORTILE A R.L.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PASQUALE LICCARDO

N. 85/08

CURATORE: DOTT. PIERO AICARDI

LOTTO 3

* * *

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici dei Comuni, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

* * *

LOTTO 3

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Ufficio posto al piano secondo del fabbricato in Comune di Castel Maggiore (BO), Località 1° Maggio, via Quasimodo n.46, composto da un ampio locale, diviso in quattro vani con pareti mobili, un ufficio, disimpegno e due servizi igienici con anti-wc comune, per complessivi circa m² 127. Da regolarizzare dal punto di vista catastale a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile stimato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Maggiore (BO), intestato a --- – *Proprietà per 1/1*” come segue:

Fg	Part.	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
31	530	46	Via S.Quasimodo n.46 - p.2		A/10	2	4,5 vani	1.371,19

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola insiste su terreno distinto al

Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 31 – particella 530 – Ente urbano di m² 6.840.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, né allo stato legittimo dal punto di vista edilizio, in quanto priva di alcune tramezzature interne. L'aggiudicatario, a suo carico, dovrà presentare variazione catastale per l'aggiornamento grafico dell'unità immobiliare.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 143.974,95.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Il bene oggetto di stima fa parte di un condominio denominato "CM 5" costituito da due corpi scala identificati dai civici n.44 e 46 di via Quasimodo. Le parti comuni sono quelle stabilite per legge, uso e destinazione.

In particolare, con riferimento all'elaborato planimetrico dell'immobile Prot.51034 del 05.03.2007, sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.530/23 – Portico, camminamenti e marciapiede comune ai subalterni dal 28 al 60;

- M.530/26 – Atrio e vano scala comune ai subalterni 28, 29, dal 34 al 38, dal 44 al 46, dal 51 al 54 ed ai sub. 59, 60 e 65;

- M.530/64 – Centrale termica comune ai subalterni dal 28 al 60;

Si specifica che il subalterno 1, accatastato come area urbana di m² 597, è strada privata ad uso pubblico la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a totale carico dei proprietari delle porzioni facenti parte dell'edificio in oggetto. Dalla documentazione condominiale, si evince che all'ufficio in oggetto competono complessivamente 24,056 millesimi di proprietà

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

generale (comprensiva dei posti auto), 24,449 mm di fabbricato (comprensive i civici n.44 e 46), 47,550 mm di fabbricato (relativi al solo civico 46) e 52,314 mm di scale e ascensore.

Il rendiconto preventivo di spesa per l'esercizio dal 01.05.2008 al 30.04.2009 ammonta a circa € 2.370,00.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

L'ufficio confina con vano scala comune, beni ---, beni ---, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene in parola appartiene in piena proprietà alla società fallita.

PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita in data 11.07.2007 a ministero notaio --- di Bologna, Repertorio n.32845/9106, trascritto a Bologna il 13.07.2007 al Reg. part. n.24154 e Reg. Gen. n.43547

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi relazione notarile.

REGIME FISCALE

La società fallita **non è qualificabile come impresa costruttrice.**

L'immobile in oggetto è un fabbricato non abitativo e strumentale per natura.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del 1998, aggiornato a novembre 2006, l'area su cui sorge il fabbricato è compresa in “*zone B6.3 – zone attuate od in corso di attuazione tramite piano particolareggiato vigente*”, normate dall’art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Secondo il Piano Strutturale Comunale adottato, in regime di salvaguardia, l’area in oggetto ricade in “*Ambiti urbani consolidati a funzioni integrate – lettera A*”.

La normativa citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del bene.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castel Maggiore risulta che il fabbricato, di cui l’immobile in parola fa parte, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione di Costruzione n.1 – Prot.n.31904, rilasciata in data 15.01.2002;
- Denuncia Inizio Attività in variante Prot. n.18565 del 25.06.2002;
- Denuncia Inizio Attività in variante Prot. n.33097 del 14.11.2002;
- Denuncia Inizio Attività in variante Prot. SUAP n.716 del 13.03.2003 (riguardante modifiche alla Centrale Termica comune);

In data 30.04.2003 sono stati ultimati i lavori di costruzione dell’intero edificio ed il 14.05.2003, con Prot. n.15507, è stata denunciata la conformità dell’immobile alle pratiche edilizie suddette. Con Provvedimento Finale Unico n.284 del 22.10.2003, è stato rilasciato il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità dall’Associazione Intercomunale Reno-Galliera.

Si precisa che la D.I.A. Prot. n.18565 del 25.06.2002 non è stata visionata

dal sottoscritto in quanto mancante dagli archivi dell'Ufficio Tecnico. Ciò non pregiudica la verifica della conformità dell'immobile in quanto tale atto è superato dalla D.I.A. in variante Prot. n.33097 del 14.11.2002.

In occasione del sopralluogo, si sono rilevate modestissime differenze in alcune misure lineari, che non costituiscono abuso edilizio, in quanto rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% di cui all'art.93 del Regolamento edilizio comunale. Si è rilevata, inoltre, la presenza di tre ambienti ricavati nel locale open-space con pareti mobili in alluminio e vetro. Data la facilità di rimozione delle stesse, in quanto parificabili ad arredi, la presenza di tali strutture si ritiene ininfluenza sulla regolarità edilizia dell'immobile e **pertanto l'immobile può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla --- in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato sotto forma di scrittura privata autenticata dal notaio --- di Bologna in data 08.07.2008, Rep. n.22987/2302 e registrato al IV Ufficio delle Entrate di Bologna in data 08.07.2008, Serie 1T n.7774. Tale contratto ha durata di un anno a decorrere dal 08.07.2008.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, si trova a sud del territorio comunale in località Primo Maggio a circa Km.2,5 dal centro del capoluogo. Fa parte di una recente lottizzazione, costituita da edifici ed uso residenziale ed edifici ad uso terziario/direzionale.

Il **lotto** ha forma irregolare, giacitura pianeggiante, ed è posto in fregio alla strada privata di uso pubblico parallela alla via Provinciale Galliera (S.P.

n.4). Tra la strada privata e via Galliera vi è un'ampia zona adibita a parcheggi pubblici, oltre ad alcuni parcheggi privati. Il lotto è privo di recinzione.

Il fabbricato, interamente adibito ad uso terziario/direzionale, è costituito da due corpi di fabbrica principali, corrispondenti ai civici n.44 e 46 di via Quasimodo. Si elevano cinque piani fuori terra e sono collegati tra loro da un corpo più basso costituito da un porticato e sovrastanti locali al piano primo.

Le facciate dei volumi principali sono intonacate e tinteggiate mentre il corpo di fabbrica che li raccorda è finito esternamente in muratura faccia a vista. L'area esterna comune è in parte adibita a prato e in parte è pavimentata in porfido disposto ad "*opus incertum*".

L'atrio ha pavimento in granito, così come la scala. L'edificio è dotato di ascensore.

L'ufficio in oggetto si trova al piano secondo del civico n.46. È composto da un ampio locale, suddiviso in quattro vani (di cui uno con funzione di atrio) mediante pareti mobili attrezzate; vi è inoltre un locale di disimpegno/archivio, un ulteriore ufficio e due servizi igienici con anti wc comune. L'ufficio ha due affacci (sud e ovest). L'altezza dei locali è circa m.3,00.

Struttura. Il fabbricato è costruito con struttura mista in muratura e c.a. con solai in latero-cemento. La copertura dei due corpi di fabbrica principali è a volta con struttura in legno lamellare; la copertura del corpo di fabbrica di collegamento è piana.

Finiture. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nei servizi igienici vi è un

rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli ambienti sono controsoffittati. Il portoncino d'ingresso è blindato; i serramenti sono in alluminio verniciato con vetrocamera, dotati internamente di tendine "alla veneziana".

Impianti. Il fabbricato è servito da tutte le principali urbanizzazioni a rete. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con anche funzione di raffrescamento. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità.

Relativamente alla Centrale Termica comune:

- Impianto di riscaldamento, di distribuzione idrico-sanitario, di distribuzione gas metano ed elettrico, certificati in data 29.11.2002.

Relativamente all'unità immobiliare:

- Impianto elettrico e videocitofonico, certificati in data 29.11.2002;
- Impianto di ricezione del segnale TV, certificato in data 31.01.2003.

Relativamente all'edificio:

- Impianto elettrico di alimentazione ascensore ed impianto di messa a terra unico con quello dell'edificio, certificato in data 29.11.2002.

Per le certificazioni eventualmente mancanti l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese per l'eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”,

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm..
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEI BENI

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Particella	Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
550/46	Ufficio p.2	127	1,00	127
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			m²	127

STIMA DEL BENE

CENNI SULL’ATTUALE CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

L’andamento del settore immobiliare ha risentito significativamente della ormai consensualmente riconosciuta fase di recessione tecnica dell’intera economia e di quella che è stata definita la peggiore crisi finanziaria dagli anni ’30 ad oggi. Le banche, a corto di liquidità e intimorite dall’impennarsi

del rischio hanno drasticamente ridotto la loro disponibilità a concedere le elevate percentuali di debito del passato e costretto chi ha debiti a riesaminare la fattibilità finanziaria delle operazioni già avviate. Ciò ha determinato un significativo calo delle compravendite, -14% nel primo semestre 2008 rispetto al semestre dell'anno precedente (Agenzia del Territorio) e un aumento dell'offerta che poi si sono riverberate sul livello dei prezzi.

ASPETTO ECONOMICO

Scopo della stima è determinare il valore del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura fallimentare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Nella fattispecie, trattandosi di una procedura fallimentare, al fine di migliorare l'appetibilità del bene in vista della futura attività di liquidazione dell'attivo, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 30%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca di beni comparabili di cui è già stata definita la libera contrattazione, nell'identificazione degli elementi di comparazione (caratteristiche fisiche estrinseche ed intrinseche), nell'individuazione di un

parametro di confronto (nella fattispecie la superficie commerciale come sopra definita), nonché in un ulteriore “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Ufficio p.2 (M.530/46) $m^2 127 \times \text{€mq.}2.200,00 = 279.400,00$

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 280.000,00.**

Detraendo il 30% circa (€ 80.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

VALORE DEL LOTTO 3: € 200.000,00

(euro duecentomila/00)

DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 19 febbraio 2009

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura Catasto Fabbricati in data 17.11.2008
3. Visura Catasto Terreni particella 530
4. Planimetria catastale mappale 530/46

5. Elaborato planimetrico mappale 530

6. Rogito notaio --- data 11.07.2007 rep. n.32845/9106

7. Contratto di affitto di ramo di azienda

8. Regolamento condominiale e Tabelle millesimali

9. Bilancio consuntivo esercizio 2007/2008 e bilancio preventivo spese condominiali esercizio 2008/2009

10. Estratto di P.R.G. e relative Norme di Attuazione ed estratto del P.S.C. e relative norme

11. Concessione di Costruzione n.1 – Prot.n.31904 del 15.01.2002

12. Denuncia Inizio Attività in variante Prot. n.33097 del 14.11.2002 con estratto elaborato grafico

13. Comunicazione fine lavori e collaudo opere Prot. n.15507 del 14.05.2003;

14. Certificato di Conformità edilizia e Agibilità n.284 del 22.10.2003

15. Dichiarazioni di conformità degli impianti

16. Inquadramento territoriale

17. Stampa file PIANTE PER 85-08 L3

18. Documentazione fotografica

Consegnati a parte

➤ Allegato A (tecnico): copia Ufficio

➤ Allegato A (tecnico): esterno

➤ Allegato G (commerciale)

➤ n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word).