

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.

N. 85/08

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PASQUALE LICCARDO

LOTTO 4

CURATORE: DOTT. PIERO AICARDI

* * *

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio competente, espone quanto segue.

* * *

LOTTO 4

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento al piano primo del fabbricato sito in Comune di San Giorgio di Piano (BO), via Mario Soldati n.11, costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera, per complessivi circa m² 50; è annessa un'autorimessa di circa m² 18 con piccolo locale cantina di circa m² 3. Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili stimati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano, intestati a "*SOCIETÀ FALLITA – Proprietà per 1/1*" come segue:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
27	1048	28	Via Mario Soldati n.11 p.1		A/3	2	3 vani	185,92
27	1048	14	Via Mario Soldati n.11 p.t		C/6	2	18 m ²	89,24

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 27 – particella 1048 – Ente urbano di m² 1.406.

Ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) la base imponibile risulta pari a € 28.891,80.

PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni in parola fanno parte di un fabbricato, costituito da un unico corpo di fabbrica disposto a "C" diviso in due vani scala, corrispondenti ai civici 9 e 11 di via Soldati. Complessivamente il fabbricato è costituito da n.18 appartamenti (nove su ciascun piano), n.18 autorimesse con cantina e n.4 posti auto. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione. In particolare, con riferimento all'elaborato planimetrico dell'immobile Prot.BO0210846 del 20.06.2007, sono comuni le seguenti unità immobiliari:

- M.1048/1 – Passaggi carrabili, pedonali e verde comuni ai subalterni dal 2 al 27;

- M.1048/2 – Portico e passaggio pedonale comune ai subalterni 4, 6 e 7;

- M.1048/3 – Portico e passaggio pedonale comune ai subalterni 5, 8 e 9;

- M.1048/4 – Ingresso, vano scala e vano ispezionabile comuni ai sub. 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40 e 41 (Civico n.11);

- M.1048/5 – Ingresso, vano scala e vano ispezionabile comuni ai sub. 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44 e 45 (Civico n.9).

Nell'atto di provenienza si specifica che, *"fatta eccezione per le piccole*

porzioni di sottotetto sovrastanti i rispettivi vani scala condominiali ed identificate con la particella 1048 subalterni 4 et 5, tutta la restante parte di detto sottotetto non abitabile è esclusa dalle parti comuni del fabbricato, ma è annessa, come pertinenza esclusiva, agli appartamenti sottostanti posti al secondo piano ...". Si specifica, inoltre, che "è compresa nella vendita anche la comunione relativa alle antenne televisive centralizzate poste sul tetto del fabbricato".

Dalla documentazione condominiale si evince che la ripartizione delle spese generali è regolamentata da tre tabelle millesimali: Tab.A – Millesimi generali di proprietà dell'intero complesso immobiliare; Tab.B1 - Millesimi scale riferiti al vano scala A, civico n.11 e Tab.B2 - Millesimi scale riferiti al vano scala B, civico n.9.

Agli immobili oggetto della presente relazione competono complessivamente 42,692 millesimi generali Tab.A (31,115 per l'appartamento e 11,577 per l'autorimessa) e 74,872 millesimi Tab.B1.

Dalla documentazione condominiale ricevuta dall'Amministratore, relativa all'esercizio dell'anno passato, chiuso al 13.09.2009, il preventivo di spesa ammonta a circa € 360.

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

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni e restanti beni della stessa società fallita. L'autorimessa confina con parti comuni e beni ---.

PROPRIETA'

I beni in parola appartengono in piena proprietà alla società fallita.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono stati acquistati con atto di **vendita con riserva della proprietà** in data 20.09.2007, a ministero notaio dott. --- di Bologna, Repertorio n.28814 Fasc. n.9934, trascritto a Bologna il 15.10.2007 al Reg. part. n.34840 e Reg. Gen. n.61094.

In data 24.06.2009, a ministero dello stesso notaio dott. -----, Repertorio n.30015 Fasc. n.10877, trascritto a Bologna il 01.10.2009 al Reg. part. n.14014 e Reg. Gen. n.51313, è stato stipulato **l'atto di remissione di debito e quietanza** in forza del quale si è perfezionato l'acquisto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Proprietaria degli immobili in oggetto è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Convenzione edilizia trascritta a Bologna in data 09.09.2004 all'art.32497 a favore del Comune di San Giorgio di Piano.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: nessuno

REGIME FISCALE

La società fallita **non è qualificabile come impresa costruttrice.**
L'immobile in oggetto (abitazione con annessa autorimessa e cantina) è fabbricato abitativo. 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 2000, aggiornato ad aprile 2009, l'area su cui sorge il fabbricato è compresa in “*zone territoriali omogenee C*”, normate dall’art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

L’immobile è compreso nel Piano Particolareggiato d’iniziativa privata denominato “Comparto 4 – Capoluogo – Ovest di via Pasolini” nel Lotto contraddistinto con il n.8.

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 San Giorgio di Piano risulta che il fabbricato, di cui gli immobili in parola fanno parte, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.106 – Pratica n.2215, rilasciato in data 20.02.2006;
- Denuncia Inizio Attività in variante P.G. n.10298 del 12.06.2007.

In data 13.07.2007 prot. n.12374 è stata dichiarata l’ultimazione dei lavori di costruzione dell’intero edificio ed il 17.07.2007, con P.G. n.12612, è stata presentata la richiesta del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità. In data 13.09.2007, con Prot. n.15497 il Comune di San Giorgio di Piano ha convalidato la Dichiarazione di Conformità rilasciata dal tecnico incaricato Geom. --- ed ha conseguentemente attestato che la Scheda Tecnica allegata alla suddetta richiesta sostituisce a tutti gli effetti il Certificato di Conformità edilizia di cui all’art.57 del Regolamento Edilizio comunale e

vale come Certificato di Abitabilità o Usabilità di cui all'art.221 del Testo

Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27.01.1934).

In occasione del sopralluogo, nell'**appartamento** non si sono rilevate

difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. del 2007,

pertanto **può considerarsi regolare dal punto di vista edilizio-**

urbanistico.

Per quanto riguarda l'**autorimessa**, invece, si è riscontrata una difformità,

presente anche negli altri garages di proprietà Power Log e presumibilmente

esistente in tutto il piano terra: i muri perimetrali sono stati realizzati di

spessore pari a circa cm.25, anziché cm.38. Tale difformità comporta una

maggior profondità dei locali, di circa cm.12-13 ed un aumento della

Superficie non residenziale (Snr). Dalla documentazione agli atti

dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio di Piano, si evince che al

Lotto 8 del Comparto 4 del Piano Particolareggiato di cui fa parte l'edificio

era stata assegnata, in ultima ridefinizione, una Superficie Complessiva

(Sup. Utile + 60% Snr) pari a m²940. La scheda tecnica allegata alla

Dichiarazione di Conformità riporta una Superficie Complessiva realizzata

pari a m²939,11 (Su=697,40 + Snr=242,11) e pertanto esclude, in prima

istanza, la possibilità di aumento di superfici. Per accertare la possibilità di

sanare la difformità riscontrata occorrerebbe valutare l'intero intervento con

computo e verifica della Snr complessiva di tutto l'edificio, effettuando

rilievi anche nelle unità immobiliari di altra proprietà. **Data l'impossibilità**

di tale verifica, prudenzialmente si ritiene che l'abuso debba essere

ripristinato, arretrando il portone di accesso all'autorimessa di circa

cm 13. Del costo di tale intervento se ne è tenuto conto nella valutazione

dell'immobile.

Sia nell'appartamento che nell'autorimessa, si sono altresì rilevate alcune modeste differenze in alcune misure lineari e altezze, che rientrano però nella tolleranza costruttiva, prevista nella misura del 2% dall'art.89 del Regolamento Edilizio Comunale, e che pertanto non costituiscono abuso edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in parola sono liberi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato è situato all'estrema periferia sud del capoluogo di San Giorgio di Piano in una zona a prevalente destinazione abitativa di recente edificazione. Dista circa km.1,0 dalla sede municipale dove si trovano tutti i principali servizi amministrativi.

Il **lotto**, di forma trapezoidale, è costituito da un edificio ad uso abitativo disposto a "C" lungo la strada di lottizzazione e diviso in due corpi scala, individuati dai civici n.9 e 11 di via Soldati. L'area esterna cortiliva è in parte lasciata a prato e in parte pavimentata con betonelle in c.a. autobloccanti del tipo "permeabile"; il lotto è interamente recintato con muratura intonacata. Sul fronte strada il cancelli per l'accesso alla proprietà sono in ferro e, in particolare, quelli carrabili sono scorrevoli con apertura comandata elettricamente.

L'edificio, di recentissima edificazione, si eleva tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto che interessa solo alcune porzioni di edificio. Le facciate del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni faccia a vista ed in parte finite con pannelli *Trespa*, un materiale composto

da laminati di fibre di legno o carta. I corpi scala sono privi di ascensore.

Struttura. L'edificio ha struttura in muratura e c.c.a con solai in laterizio armato. La copertura è in parte a falde inclinate, con struttura in legno, e in parte è piana, con lastrici di uso esclusivo delle unità abitative poste agli ultimi piani.

L'appartamento oggetto della presente stima, sito al piano primo dell'immobile, è costituito da un locale soggiorno con un'appendice adibita ad angolo cottura, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. L'altezza interna dei locali è di circa m.2.70.

Finiture. L'alloggio è interamente pavimentato con piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate tranne quelle di bagno e angolo cottura rivestite in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura ciliegio; i serramenti sono in legno con vetrocamera, chiusi esternamente da scuri in legno; il portoncino d'ingresso è blindato, con finitura in legno.

Impianti. Il fabbricato è servito da tutte le principali urbanizzazioni a rete. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni unità immobiliare. Le caldaie sono del tipo a camera stagna e i termosifoni sono in acciaio verniciato di cui, quelli nei bagni, del tipo "termo-arredo". L'impianto elettrico dell'alloggio si sviluppa sottotraccia ed è dotato di interruttori magnetotermici e differenziali. Nell'appartamento vi è la predisposizione per la realizzazione dell'impianto di raffrescamento.

L'autorimessa con annessa cantina, sita al piano terreno, ha altezza utile interna di circa m.2,75. Ha pavimentazione in piastrelle di grés, pareti intonacate e tinteggiate. Il portone esterno è basculante in lamiera, rivestito

in pannelli *Trespa*. È dotata di impianto elettrico e idrico.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità.

Relativamente alle parti comuni:

➤ Impianto elettrico condominiale, certificato in data 12.07.2007.

Relativamente all'unità immobiliare:

➤ Impianto elettrico, certificato in data 12.07.2007;

➤ Impianto Idro-termo-sanitario e del gas, certificato in data 13.07.2007.

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.m²	Coeff.	Sup. comm
1048/28	Appartamento p.1	50	1,00	50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE m ²				50
1048/14	Autorimessa/Cantina p.t		m ²	21

STIMA DEL BENE

CENNI SULL'ATTUALE CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il primo trimestre del 2009 ha segnato un'ulteriore riduzione delle compravendite di immobili in Italia che ha investito tutte le tipologie immobiliari. Analizzando più in dettaglio il mercato degli immobili residenziali e, in particolare, quello bolognese, l'Agenzia del Territorio ha rilevato una riduzione del numero di compravendite del 12,7%, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Agenzia del territorio, *Nota trimestrale. Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2009*).

La progressiva contrazione della domanda di acquisto, a fronte di un'offerta stabile o in aumento ha comportato un significativo calo dei prezzi (-4,5% nel secondo semestre 2008), un allungamento dei tempi medi di vendita (circa 6,5 mesi) e un incremento degli sconti spuntati sulla domanda (circa il 10%) (Nomisma, *Osservatorio sul mercato immobiliare. Bologna Consuntivo 2008 – Previsioni 2009*, Comunicato stampa 20.03.2009).

ASPETTO ECONOMICO

Il valore di mercato 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, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura fallimentare, 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.

Alloggio	m ² 50 x € m ² 2.200 = €	110.000,00
Autorimessa/cantina	a corpo =€	<u>15.000,00</u>
	totale	<u>125.000,00</u>

Detraendo il 30% circa (€ 35.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

VALORE DEL LOTTO 4: € 90.000,00

(euro novantamila/00)

* * *

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 5 febbraio 2010

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura per nominativo Catasto Fabbricati in data 01.10.2009
3. Visura Catasto Terreni particella 1048
4. Planimetria catastale mappale 1048/28
5. Planimetria catastale mappale 1048/14
6. Elaborato planimetrico particella 1048
7. Atto Notaio --- in data 20.09.2007 rep. n.28814/9934
8. Atto Notaio --- in data 24.06.2009 rep. n.30015/10877
9. Regolamento Condominiale
10. Tabelle millesimali

11. Rendiconto condominiale consuntivo e preventivo

12. Estratto di P.R.G. e relative norme tecniche

13. Permesso di Costruire n.106 – Pratica n.2215 del 20.02.2006

14. Denuncia Inizio Attività in variante P.G. n.10298 del 12.06.2007

15. Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità con P.G. n.12612 del 17.07.2007 con convalida dell'Amministrazione Comunale del 13.09.2007, Prot. n.15497

16. Dichiarazioni di conformità degli impianti

17. Inquadramento territoriale

18. Stampa file PIANTE 85-08 L_4

19. 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).