

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Sezione IV Civile Fallimentare

FALLIMENTO N° 60/2010

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MANUELA VELOTTI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. RICCARDO ROVERONI

LOTTO 2
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE PER
UFFICI E USO ARTIGIANALE IN BOLOGNA,
VIA CADUTI DI AMOLA

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Cantiere di edificio in corso di costruzione posto in Bologna, via Caduti di Amola, progettato ad uso direzionale e produttivo su un lotto di 2.575 mq in confine con la tangenziale, di superficie commerciale di circa 1.900 mq articolata su 6 piani fuori terra ed un interrato, per dieci unità artigianali ai piani T, 1°,2° e 3° e quattro uffici ai piani 4° e 5° oltre 15 posti auto e 12 cantine al piano interrato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Catasto Fabbricati - Comune di Bologna

- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 1 – bene comune non censibile ai sub. 4-5-6
- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 2 – bene comune non censibile ai sub. 4-5-6
- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 3 – bene comune non censibile ai sub. 4-5-6
- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 4 – unità in corso di costruzione

- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 5 – unità in corso di costruzione
- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 6 – unità in corso di costruzione
- Foglio 97 Mappale 942 Sub. 7 – unità in corso di costruzione

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dalla certificazione notarile prodotta il bene non risulta gravato da vincoli derivanti da servitù o da altri diritti reali, né risulta condividere parti comuni con altre proprietà.

CONFINI

Con via Amola, beni del Comune di Bologna, fatti salvi altri più veri.

PROPRIETÀ e PROVENIENZA DEL BENE

Quota di proprietà: 100%

La proprietà è pervenuta all'acquisto dell'immobile con atto Notaio Dott. -----
----- in Bologna, rep. ----- racc. ----- del 14/05/2008.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro e/o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E DI CONFORMITÀ A NORMATIVE VARIE

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Bologna con permesso di costruire del 12/09/2008 (ritirato dalla proprietà il 21/10/08), su progetto a firma dell'Ing. ----- e Arch. -----.

Le opere strutturali sono state denunciate con pratica sismica prot. 273983 del 17/11/2008.

I lavori sono iniziati in data 22/10/2008.

Il termine di ultimazione dei lavori fissato dal Permesso di Costruire (tre anni dall'inizio lavori) è previsto per il 22/10/2011.

A tutt'oggi risultano a tutt'oggi sospesi e risultano completate di fatto le sole parti strutturali "al grezzo", oltre a una quota parte minore di opere edilizie.

Si segnala la presenza di alcune difformità rispetto al titolo edilizio autorizzato, che andranno regolarizzate con apposita variante.

La struttura e' stata completata ma non e' ancora stata certificata dalla D.L. con la relazione a lavori ultimata ai sensi DPR 380/01 e conseguentemente non e' ancora stata collaudata.

In data 28/04/2010 il Direttore ai Lavori strutturali Ing. Giovanni Righi ha consegnato la relazione provvisoria a strutture ultimate.

La certificazione dei materiali non strutturali già realizzati dovrà essere resa dalla DL a completamento generale delle opere.

Sul progetto autorizzato si osserva quanto segue:

- Le unità ai piani T, 1°, 2° e 3° sono autorizzate per usi "U9" e possono ospitare le attività riconducibili all'uso artigianale e non le attività tipo "U2" (uffici).

USO ESTERNO

- I grafici allegati al Permesso di Costruire riportano la attività “*elab. software*” che quindi deve essere riconducibile all’uso artigianale e ammessa senza ulteriori permessi.
- le unità artigianali ai piani T, 1°, 2° e 3° hanno le stesse caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali degli uffici ai piani 4°e 5°, altrimenti non distinguibili senza il supporto autorizzativo e ciò può generare equivoci di apprezzamento.
- tale distinzione delle destinazioni d’uso, introdotta evidentemente per scelta economica imprenditoriale, può limitare in maniera notevole la apprezzabilità e quindi i relativi valori di mercato.
- La Direzione Lavori ha dichiarato l’ammissibilità del cambio d’uso da artigianale a direzionale ma ciò comporta il conguaglio degli oneri di urbanizzazione, la monetizzazione degli standards, le maggiori dotazioni impiantistiche ed i costi tecnici connessi.

Pertanto qualora l’immobile sia oggetto di vendita giudiziaria sarà a cura e spese dell’aggiudicatario procedere all’acquisizione di ogni tipo di documentazione e certificazione (strutture, materiali, ecc.), per dare seguito al completamento del fabbricato, sino all’ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità, ivi compreso il rinnovo del titolo edilizio (qualora non venga completato nei tempi previsti) e per l’introduzione delle varianti apportate.

Il giudizio di stima tiene conto di tutto quanto sopra esposto, nulla escluso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile è a tutt’oggi libero (fatta eccezione per la presenza delle

attrezzature da cantiere). A tal fine si precisa che l'immobile viene venduto con i beni mobili in esso contenuti, come descritti nel verbale di inventario dell'Ing. Roberto Valmori, agli atti della Procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si trova in zona periferica di Bologna, nel quartiere Borgo Panigale, in area prospiciente la tangenziale con ottime caratteristiche di visibilità e accessibilità, ma con esposizione rilevante a inquinamento acustico e da polveri e gas da traffico veicolare.

Il contesto urbano risulta disarticolato ma è in corso di riqualificazione, attraverso diversi interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione.

Si tratta di un edificio costruito sul confine sud est del lotto di proprietà, in adiacenza alla strada pubblica, costituito da 6 piani fuori terra ed un piano interrato, per complessivi 2.550 mq circa lordi, di ottima composizione architettonica per quanto desumibile dalla progettazione, adeguato alle norme della data di autorizzazione.

Il cantiere edilizio è sospeso dal settembre 2009 e risulta eseguito per la sola parte strutturale al grezzo, oltre una quota parte minore delle opere edilizie. Lo stato d'avanzamento lavori risulta di massima il seguente:

- travi di corea: 100%
- scavo: 100%
- fondazioni: 100%
- strutture piano interrato: 100%
- strutture piano terra: 100%
- strutture piano 1°: 100%

USO ESTERNO

- strutture piano 2°: 100%
- strutture piano 3°: 100%
- strutture piano 4°: 100%
- strutture piano 5°: 100%
- strutture coperto: 100%
- tamponamenti esterni: 100%
- impianti meccanici: 3%
- impianti elettrici: 20%
- massetti armati: 100%
- massetti alleggeriti: 45%
- pavimenti sopraelevati e copertura: 17%
- pavimenti e rivestimenti: 0%
- pavimento scala: 0%
- isolanti: 80%
- infissi interni: 10%
- intonaci: 52%
- tinteggi e controsoffitti: 8%
- lattonerie e frangisole: 9%
- facciate esterne: 30%
- ascensore: 0%
- infissi esterni: 10%
- esterno: 0%
- montaggio elettrico: 0%
- montaggio meccanico: 0%
- oneri di sicurezza: 24%

Durante il sopralluogo preliminare sono state osservate diverse anomalie strutturali a non perfetta regola d'arte, fra cui piccoli vespai nei getti del coperto delle scale, esecuzione di piccole tagliole a flessibile nelle travi in cemento armato per passaggi di cavi elettrici, esecuzione di scassi a scalpella nei pilastri in cemento armato per fissare i controtelai degli infissi, appoggio del coperto del vano scala in cemento armato su materiali eterogenei, riduzioni delle sezioni delle travi in cemento armato per calate impiantistiche; di ciò ne è stato tenuto conto nella stima, e ne è stata contestualmente richiesta conferma di collaudabilità.

In data 28/04/2010 il Direttore ai Lavori strutturali Ing. Giovanni Righi ha consegnato la relazione provvisoria a strutture ultimate (copia in allegato) e in merito alle problematiche sopra evidenziate ha dichiarato:

- per quanto riguarda le tagliole, che *“non compromettono né riducono in alcun modo le risorse della struttura”*;
- per quanto riguarda gli scassi sui pilastri, dopo nuova verifica statica, che *l'intervento non può comprometterla stabilità delle strutture interessate.*

Il piano interrato è stato destinato a cantine e realizzato senza alcun accesso carrabile e senza vani di areazione.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata al fascicolo della perizia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente (N.B. superfici del fabbricato al lordo delle murature):

Superficie lotto: 2.575 mq

Superfici fabbricato:

- piano interrato uso deposito: $167 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 42 mq
- piano interrato uso cantine: $123 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 31 mq
- piano interrato parti comuni: $60 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 15 mq
- piano terra: $53 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 53 mq
- piano terra parti comuni scala: $25 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 12 mq
- piano parti comuni porticato: $222 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 56 mq
- posti auto coperti piano terra: $50 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 25 mq
- piano primo: $325 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 325 mq
- piano primo parti comuni scala: $25 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 12 mq
- piano secondo: $325 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 325 mq
- piano secondo parti comuni scala: $25 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 12 mq
- piano terzo: $325 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 325 mq
- piano terzo parti comuni scala: $25 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 12 mq
- piano quarto: $283 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 283 mq
- piano quarto terrazzi: $38 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 9 mq
- piano quarto parti comuni scala: $29 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 14 mq
- piano quinto: $245 \text{ mq} \times 1 =$ sup. commerciale 245 mq
- piano quinto terrazzi: $38 \text{ mq} \times 0,25 =$ sup. commerciale 9 mq
- piano quinto parti comuni scala: $29 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 14 mq
- piano sesto terrazzi: $249 \text{ mq} \times 0,10 =$ sup. commerciale 25 mq
- piano sesto parti comuni scala: $25 \text{ mq} \times 0,5 =$ sup. commerciale 12 mq

Superficie commerciale equivalente fabbricato: 1.856 mq

STIMA DEL BENE

CRITERI DI STIMA

(nota bene: per una completa ed esaustiva comprensione della stima, considerata la complessità dell'oggetto trattato, si rimanda alla lettura della scheda sintetica prot. 167bis/10 allegata alla presente).

Accertato lo stato di cantiere in corso d'opera del cespite, per determinarne il più probabile valore di mercato all'attualità e' stato adottato il metodo di trasformazione espresso dall' algoritmo $V = R - (\Sigma + \Phi)$.

Più precisamente il più probabile valore di mercato "V" è stato determinato come differenza tra il prudente ricavo "R" dell'opera terminata posta sul mercato immobiliare e la somma ("Σ" + "Φ") corrispondente a tutti i costi "Σ" da sostenere per completare la operazione immobiliare e dall' utile "Φ" che deve compensare la attività imprenditoriale immobiliare necessaria per condurre l'operazione. Il ricavo R è stato determinato secondo i valori unitari del mercato espressi per tipologie immobiliari confrontabili ad uso uffici, pari a 2.400 €/mq per i piani alti e 2.300 €/mq per i piani bassi (quadro 5 in allegato alla tabella 167bis/10) in relazione alla consistenza secondo i parametri commerciali (quadro 3 allegato alla tabella 167bis/10).

Le parti comuni sono state inserite pro quota millesimale secondo i coefficienti commerciali consueti.

Il valore delle unità artigianali è stato determinato come differenza tra il valore degli uffici omologhi e i costi necessari (oneri comunali, impianti suppletivi, oneri tecnici connessi) per cambiare la destinazione da unità artigianali a uffici, assunto infine per 2.000 €/mq.

Per accertare il costo Σ di completamento dell'opera è stato verificato lo stato

di avanzamento delle opere eseguite (quadri 6, 7 e 8 in allegato alla tabella 167bis/10). Per accertare il valore dell'utile immobiliare Φ e' stato stimato il piano finanziario della operazione di completamento (quadro 13 in allegato alla tabella 167/bis/10) tale da garantire un utile Φ del 18% (valore standard per compensare la attività imprenditoriale immobiliare).

Essendo fissati sia i ricavi R (secondo le attuali indicazioni del mercato) che i costi Σ accertati (sia quelli già sostenuti che quelli necessari per completare le opere), si evidenzia che nel piano finanziario delle operazioni di completamento e' stato introdotto un fattore variabile di apprezzamento negativo per garantire l'utile immobiliare Φ nella misura del 18%.

La consistenza è rappresentata dalla superficie commerciale complessiva.

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici resi disponibili e verificate a campione con rilievi eseguiti durante il sopralluogo.

Le superfici sono calcolate al lordo di muri e scale, paramtrate in funzione della destinazione, della fruibilità e dell'accessorietà secondo i coefficienti commerciali prevalentemente praticati dal mercato locale e normalizzati sia dal Tribunale di Bologna che dagli Osservatori Immobiliari: si evidenzia che i coefficienti non sono uniformi né sul territorio regionale né a livello nazionale.

Il calcolo delle superfici è comunque esclusivamente orientativo e non impegnativo. La stima è sempre data a corpo e non a misura; eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia.

Il valore unitario (ove utilizzato e riportato nelle tabelle di stima) è un mero

strumento conoscitivo del bene, ed è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, tenendo poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

A tal fine sono consultati anche i valori unitari orientativi forniti da diversi Osservatori Immobiliari (Fiaip, Agenzia del Territorio).

L'assunzione dei valori orientativi degli osservatori viene eseguita con la massima correlazione delle specifiche caratteristiche e peculiarità del bene in oggetto per garantirne la corretta interpretazione delle parametrizzazioni (i valori sono espressi per intervalli minimi e massimi, riferiti a macro zone del territorio e indicizzati secondo le convenzioni dei coefficienti commerciali delle superfici).

Si evidenzia che il valore stimato è quello di libero mercato.

Viene inoltre indicato un valore a base d'asta giudiziaria, applicando un coefficiente riduttivo nella misura del 5% che tiene conto delle limitazioni conseguenti alla vendita giudiziaria, fra cui:

- la necessità di favorire la gara di vendita
- le condizioni di immediato realizzo da parte della procedura
- l'incertezza sui tempi di liberazione
- gli oneri di manutenzione e ripristino conseguenti alla liberazione.

STIMA

Stima complessiva valore di mercato: **€1.766.000,00**

Stima valore a base d'asta giudiziaria: **€1.678.000,00**

Imola, 14 aprile 2010

IL C.T.U.

ING. MARCO MACCAFERRI