

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 ORDINARIO DI BOLOGNA

SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

V.G. 2809/2017

~ O ~ O ~ O ~

LIQUIDAZIONE: ---

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURIZIO ATZORI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA MARA FINI

~ O ~ O ~ O ~

Lotto Unico

**Fabbricato ad uso uffici in Granarolo dell'Emilia (BO),
Località Viadagola, via Roma n.89/2**

~ O ~ O ~ O ~

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
4. PARTI COMUNI E SERVITÚ	6
5. VINCOLI E ONERI	6
6. CONFINI.....	7
7. PROPRIETÀ	7
8. PROVENIENZA DEL BENE.....	7
9. ATTI PREGIUDIZIEVOLI	7
10. REGIME FISCALE	8
11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	8
12. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	8
12.1 Situazione urbanistica.....	8
12.2 Regolarità edilizia.....	9
13. STATO DI OCCUPAZIONE	11
14. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	12
14.1 Localizzazione e accessibilità.....	12
14.2 Caratteristiche generali dell’immobile	12
14.3 Descrizione delle unità immobiliari.....	13
15. CONFORMITÁ IMPIANTI.....	14
16. CONSISTENZA COMMERCIALE	14
16.1 Criteri di misurazione della consistenza.....	14
16.2 Consistenza del bene.....	15
17. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE.....	15
17.1 Aspetto Economico.....	15
17.2 Procedimento di stima e indagini di mercato	16
17.3 Stima dell’immobile	18
ELENCO ALLEGATI	22

1. PREMESSA

L'Associazione ---, aveva affidato al sottoscritto **ing. GIOVANNI MANARESI**, con studio in Bologna via Santo Stefano n.132, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n.4137/A, l'incarico **di determinare il più probabile valore di mercato** del bene citato in testata. L'incarico è stato convenuto con la dott.ssa Mara Fini, Gestore della crisi nominato dall'Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna.

Scopo della stima, riferita al 15.12.2016, era di esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'ambito della predisposizione di un piano di accordo di ristrutturazione dei debiti, nell'ambito di un procedimento di composizione di crisi da sovraindebitamento ex Legge n.3/2012.

Successivamente, il liquidatore giudiziale, dott.ssa Mara Fini, ha incaricato **il sottoscritto ing. Giovanni Manaresi** di redigere la relazione per una vendita mediante asta competitiva, in conformità alla prassi del Tribunale di Bologna.

~ o ~ o ~ o ~

Informazioni e documenti di riferimento.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e la redazione della presente relazione, il sottoscritto ha fatto riferimento alla seguente documentazione, fornita dalla committente:

- copia dell'atto di provenienza dei beni;
- copia dei contratti di locazione e di comodato;
- copia delle Attestazioni di Prestazione Energetica;
- copia della documentazione condominiale;
- copia dei precedenti edilizi (forniti dal geom. ---);

Il sottoscritto ha acquisito:

- elenco dei precedenti edilizi dagli uffici del Comune di Granarolo dell'Emilia in data 30.01.2018;
- planimetrie catastali degli immobili, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 30.01.2018;
- visure catastali ed estratto di mappa catastale, in via telematica dalla Banca dati del Catasto in data 31.01.2018;
- situazione urbanistica e relativa normativa, in via telematica dal sito internet del Comune di Granarolo dell'Emilia.

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Fabbricato ad uso uffici in Granarolo dell'Emilia (BO), Località Viadagola, via Roma n.89/2, costituito da quattro unità immobiliari ed un magazzino. L'ufficio al piano terra è composto da ingresso, servizio igienico, disimpegno e tre locali ufficio, di complessivi circa m² 107 lordi; gli uffici al piano primo, di complessivi circa m² 134, sono composti da ampio ingresso/disimpegno, cinque locali ufficio e due servizi igienici; il magazzino al piano interrato è un unico locale di circa m² 149. Completa l'immobile un portico comune di circa m² 25 ed il vano scala di circa m² 17.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a carico dell'aggiudicatario. Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da visure effettuate in via telematica all'Agenzia delle Entrate di Bologna, i beni in parola risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo

dell'Emilia (BO), intestati a "---- - proprietà per 1000/1000", come segue:

Fg.	Part.	Sub	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
35	7	1	Via Roma n.89/2, p.T	/	A/10	1	5 vani	107 m ²	1.471,90
35	7	2	Via Roma n.89, p.1	/	A/10	1	1 vani	23 m ²	294,38
35	7	3	Via Roma n.89, p.1	/	A/10	1	2 vani	64 m ²	588,76
35	7	4	Via Roma n.89/2, p.1	/	A/10	1	2,5 vani	37 m ²	735,95
35	7	5	Via Roma n.89/2, p.S1	/	C/2	2	138 m ²	156 m ²	363,48

Le unità immobiliari da sub.2 a sub.5 sono state denunciate per costituzione al N.C.E.U. in data 12.05.1977, con i Prot. n.211 (sub.2), n.210 (sub.3), n.208 (sub.4) e n.209 (sub.5).

Anche l'u.i. sub.1 è stata denunciata al N.C.E.U. nella medesima data, ma è stata successivamente variata con Denuncia Prot. 183530 del 21.06.2002.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si rileva quanto segue:

- Sub. 1 (Ufficio p.t): Sia i dati catastali che la planimetria sono conformi;
- Sub. 2, 3 e 4 (Ufficio p.1): originariamente censite come quattro u.i. distinte ad uso ufficio, di diverse proprietà, realmente sono un unico ufficio.

È necessario provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile, mediante presentazione di pratica Docfa, per denunciare lo stato reale dei luoghi (modifica della planimetria e del classamento).

- Sub. 5 (Magazzino p.S1): La planimetria è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'altezza indicata pari a m 2,50, anziché circa m 2,42. Per quanto riguarda il classamento si rileva che, sia la Consistenza che la Superficie Catastale, sono realmente inferiori rispetto a quanto presente nella banca dati. Ovvero, la Consistenza (Sup. netta) è pari a m² 134, anziché

m² 138 e la Superficie Catastale (Sup. Lorda) è di m² 149, anziché m² 156.

Si consiglia di presentare una istanza di correzione all' Agenzia delle Entrate
– Settore Territorio.

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 35 – particella 7 – Ente urbano di m² 274.

Con riferimento all'attuale classamento degli immobili, la base imponibile a fini I.M.U. risulta complessivamente pari a € 320.707,80 (€ 259.643,16 per gli uffici e € 61.064,64 per il magazzino).

4. PARTI COMUNI E SERVITÙ

L'immobile in parola corrisponde ad un fabbricato cielo-terra di un'unica proprietà. L'accesso all'immobile avviene mediante passaggio su area, individuata al Catasto Terreni con la particella 6, come "Ente Urbano", privo di intestazione. Si tratta di un'area in parte adibita a corte comune anche al fabbricato condominiale residenziale individuato con la particella 8 (via Roma nn. 87 e 89), ed in parte a parcheggio pubblico.

L'immobile fa parte del condominio che comprende gli immobili di via Roma nn. 87-89-89/2.

Dalla documentazione condominiale fornita al sottoscritto, si evince che alle porzioni immobiliari in oggetto competono 179,00 millesimi di proprietà generale e 76,92 mm di fornitura Enel.

Il preventivo di spesa per l'esercizio 2017-2018 ammonta a circa € 950,00, che per effetto del saldo passivo pregresso di circa € 3.150,00, comporta un saldo dare di circa € 4.100,00.

5. VINCOLI E ONERI

Dai sopralluoghi effettuati e dagli atti forniti, non sono emersi vincoli e/o oneri

influenti sul valore dell'immobile.

6. CONFINI

Il fabbricato e la sua corte perimetrale confinano con area comune (Particella 6), priva di intestazione al Catasto.

7. PROPRIETÀ

Associazione in liquidazione.

8. PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a ministero Notaio --- in data 30.07.1999 Rep. n.139917, trascritto a Bologna il giorno 06.08.1999 all'art. 19910, l'Associazione in liquidazione ha acquisito la piena proprietà degli immobili.

9. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile a firma del Notaio --- in data 09.03.2018 e che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 03.12.1999 al n. 12634/41334;
- Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Bologna il giorno 06.07.2017 all'art. 21086, atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 13.06.2017 rep. 2809, a favore della massa dei creditori.

10. REGIME FISCALE

L'associazione in liquidazione non è qualificabile come impresa costruttrice. Il bene oggetto del presente Lotto è costituito da un fabbricato ad uso uffici e magazzino, fabbricato strumentale per natura. La vendita degli immobili sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La proprietà ha fornito al sottoscritto copia degli Attestati di Prestazione Energetica relativi alle unità immobiliari.

L'unità immobiliare al piano terra (M. 7/1), ha attestato rilasciato in data 05.02.2014, codice identificativo n. 02716-022599-2014, valevole sino al 05.02.2024, certificato da --- numero di accreditamento 02716. Nel predetto certificato si attesta che **l'ufficio è posto in Classe Energetica F**.

L'unità immobiliare al primo piano (M. 7/2, 7/3, 7/4), ha attestato rilasciato in data 05.02.2014, codice identificativo n. 02716-022604-2014, valevole sino al 05.02.2024, certificato da --- numero di accreditamento 02716. Nel predetto certificato si attesta che **l'ufficio è posto in Classe Energetica F**.

12. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

12.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla consultazione del sito internet del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Granarolo dell'Emilia risulta che, secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio sia vigenti che adottati (con delibera del Consiglio comunale n. 58 del 09.11.2017), il fabbricato in oggetto è compreso in *"Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti*

urbani consolidati”, ed in particolare in *“Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC_C)”*, normati dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. e dall’art. 25 delle norme del R.U.E..

In tali ambiti è ammesso l’insediarsi dei seguenti usi urbanistici: UA1 (Residenza), UB2 (artigianato dei servizi), UB5 (esercizi di vicinato), UB6 (medio piccole struttura di vendita alimentari), UB7 (medio piccole struttura di vendita non alimentari), UB15 (pubblici esercizi), UB16 (attività di servizio non comprese nell’UB2), UB23 (attività culturali, ricreative), UB30 (studi professionali), e altri.

Secondo il RUE, inoltre, parte dell’area individuata con la particella 6 (che confina con il fabbricato in parola e da cui ha accesso) ed una piccola striscia della particella 7 (marciapiede ad est del fabbricato in parola), ricade in area adibita a *“Dotazioni Territoriali – Parcheggi pubblici”*, di cui all’art. 37.6 del RUE.

Relativamente all’area di sedime del fabbricato non sono evidenziati vincoli infrastrutturali, ambientali o idrogeologici.

12.2 REGOLARITÀ EDILIZIA

Su indicazione del Committente è stato contattato il geom. --- che, nel 2015, era stato incaricato dalla società committente di verificare la conformità edilizia dell’immobile, previo reperimento dei precedenti edilizi presso il Comune di Granarolo. Il geometra ha fornito copia delle pratiche edilizie da lui reperite, dalle quali si evince che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi del Comune di Granarolo dell’Emilia:

- Licenza Edilizia n.1380 – prot. 661, rilasciata in data 27.11.1975, per *“costruire un fabbricato ad uso negozi e uffici e civile abitazione”* (fabbricati particelle 7 e 8); Agli atti è presente un elaborato di *“rilievo dei Fabbricati”* con il medesimo numero di pratica (1380), datato 08.07.1978;

- In data 19.10.1979, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità-Usabilità n.1380, prot. n.742.

Per lavori di manutenzione straordinaria da realizzare negli uffici al piano terreno del fabbricato in parola, sono state depositate le seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività Prot. n.12390 del 19.06.1999;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.17094 del 18.08.1999;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.21360 del 20.09.2000.

Da un raffronto con l'elenco dei precedenti edilizi richiesto dal sottoscritto all'ufficio dell'Area di Pianificazione e Gestione del Territorio del comune di Granarolo dell'Emilia, si è riscontrata l'esaustività della documentazione fornita.

Confrontando le pratiche edilizie con quanto visionato in loco durante i sopralluoghi del 16.12.2016 e del 14.03.2018, e tenuto conto anche delle informazioni ricevute dal geom. ---, emerge che gli immobili presentano alcune difformità dei prospetti esterni e delle dimensioni del vano scala.

Si rileva che lo stato attuale rappresentato nella D.I.A. Prot. n.12390 del 19.06.1999, non coincide con lo stato legittimato dalla precedente licenza, mentre si è riscontrata conformità tra lo stato dei luoghi e gli interventi edilizi di cui alle D.I.A del 1999 e del 2000.

Pertanto, rispetto al titolo originario, risultano le seguenti difformità, meglio evidenziate nell'allegato elaborato grafico:

- non realizzato il locale in fondo alla rampa di accesso al piano interrato, previsto nella variante alla licenza (rilievo del fabbricato datato 1978);
- modificate le buffe del piano interrato;
- modificate le dimensioni delle finestre, sia in altezza che in larghezza;
- al piano terra è spostato il muro che divide il patio esterno dall'ufficio, con

- conseguente restringimento del primo a vantaggio del secondo;
- spostamento del muro del vano scale che risulta anch'esso più stretto;
 - analogamente risultano di dimensioni inferiori i servizi del primo piano.

Secondo la normativa vigente tali difformità sono classificate come interventi di ristrutturazione. Trattandosi di edificio realizzato prima del 1977, ai sensi dell'art.17 bis della Legge Regionale n. 23/2004 *“al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n.10 ... e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'art.17, comma 3 della presente legge...”*.

Il comma 3 dell'art.17 prevede, nei casi di nuova costruzione e ristrutturazione, il pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000. Vista l'entità delle difformità, si presume sia applicata la sanzione minima.

13. STATO DI OCCUPAZIONE

La proprietà ha fornito al sottoscritto un contratto di locazione e un contratto di comodato in forza dei quali le unità immobiliari risultano occupate. Più precisamente:

- Contratto di locazione in data 02.01.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 2 il 30.01.2014 al n.916 serie 3A, con decorrenza 01.01.2013 e prima scadenza 31.12.2018, canone annuo € 11.200,00; con tale contratto, a --- sono concesse in locazione parti delle unità immobiliari mappali 7/1, 7/2, 7/3 e 7/4;
- Contratto di comodato in data 30.06.2014, registrato all'Agenzia delle

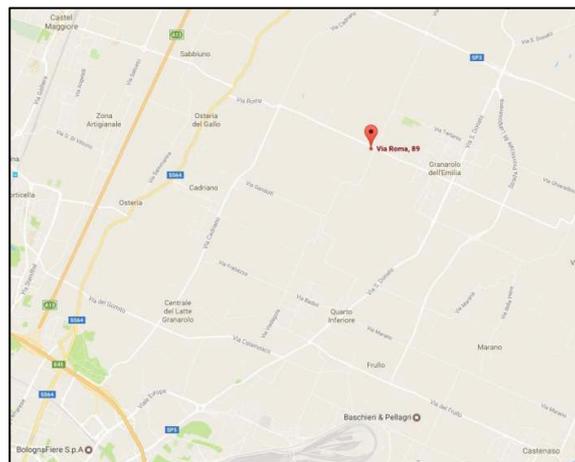
Entrate Ufficio Bologna 2 il 18.07.2014 al n.4942 serie 3A, con scadenza al 31.12.2014, data oltre la quale, col consenso del comodante, il contratto si intende rinnovato senza ulteriore scadenza ma con obbligo di restituzione della cosa concessa a semplice richiesta ex art.1810 c.c.; con tale contratto, a -- è concesso l'uso di parte delle unità immobiliari particelle 7/1, 7/4 e 7/5 (piano interrato). La proprietà ha fornito copia di una scrittura privata in cui le parti convengono che, considerato che si tratta di parti di immobili, a titolo di rimborso spese per le utenze altri servizi, il comodatario riconosce alla proprietà l'importo annuo di € 16.200,00.

14. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

14.1 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Il fabbricato oggetto di stima, si trova in località Viadagola, posta a meno di Km 2 dal centro di Granarolo dell'Emilia. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale.

Il **lotto**, corrispondente alla particella catastale 7, ha conformazione rettangolare ed è posto in posizione arretrata rispetto alla strada. Per accedervi occorre attraversare un'area scoperta comune adibita a camminamenti e parcheggi pubblici. Esiste una corte esclusiva di circa m² 125 che perimetra l'edificio ma non è recintabile per consentire l'accesso all'edificio dalle aree esterne comuni.



14.2 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il **fabbricato** in oggetto è stato edificato a metà degli anni '70; ha una conformazione quasi quadrata, di dimensioni m 12,40 x 12 e si sviluppa due piani fuori terra ed uno interrato.

I piani fuori terra sono adibiti ad uffici mentre il piano interrato è occupato

interamente da un magazzino accessibile da rampa posta sul retro dell'edificio, fronte sud.

L'edificio è in buono stato di conservazione e manutenzione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il portico comune ai due uffici è pavimentato in piastrelle di grés; la scala è "a giorno", con pedate in cemento. Le pareti dell'atrio e del vano scale sono intonacate e tinteggiate.

La **struttura** è in c.a. con tamponamenti in muratura; i solai sono in latero-cemento e la copertura a terrazzo non praticabile.

14.3 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'ufficio al piano terra (sub.1) è costituito da piccolo ingresso dall'atrio del vano scala, disimpegno, tre locali ad ufficio, dotati di vetrine apribili sul cortile, e un servizio igienico dotato di bagno e antibagno, per una superficie complessiva lorda di circa m² 107. L'altezza interna utile è di circa m 3,18.

L'ufficio al piano primo (sub. 2, 3 e 4) è costituito da ampio ingresso/disimpegno, tre vani ed un'ampia sala riunioni, oltre a due servizi igienici dotati di antibagno, per una superficie complessiva lorda di circa m² 134. L'altezza interna utile è di circa m 3,00.

Le **finiture** di entrambi gli uffici sono analoghe. Sono interamente pavimentati con piastrelle di ceramica; i locali sono intonacati e tinteggiati; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semidoppio, privi di oscuramenti esterni; le porte interne sono in legno tamburato.

In una stanza del piano primo vi è la traccia di un'infiltrazione d'acqua dal coperto. È stato riferito che si manifesta solo in caso di precipitazioni rilevanti o in caso di neve.

Impianti. Entrambi gli uffici sono dotati di riscaldamento autonomo. A ciascun piano è presente una caldaia a camera stagna che alimenta ventilconvettori. Gli

impianti elettrici si sviluppano sottotraccia.

Il **magazzino** al piano interrato (**sub.5**) è costituito da un unico ambiente di circa m² 149 lordi, dotato di accesso autonomo mediante rampa posta sul retro dell'edificio. L'altezza interna utile è di circa m 2,40.

Finiture. Il magazzino ha pavimento in piastrelle di grés di colore rosso dim. cm.10 x 15; le pareti sono in cemento armato a vista, privo di tinteggiatura ed il soffitto in latero cemento privo sia di intonaco che di tinteggiatura.

Impianti. Il locale è dotato di impianto elettrico che si sviluppa in canaline esterne e di impianto idrico. È privo di riscaldamento.

15. CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

In ogni caso, 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 eventuali oneri e delle spese di 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.

16. CONSISTENZA COMMERCIALE

16.1 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*". Per un immobile a destinazione terziaria (uffici A/10), la superficie commerciale comprende:

- 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 cm.50;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- per il 25% la superficie del magazzino in quanto accessorio indiretto.

La superficie, determinata con i criteri sopra esposti, è arrotondata al metro quadrato.

16.2 CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si ha:

U.I.	Destinazione	Sup. m²	Coeff.	Sup.Comm. m²
35/7	Ufficio p.T	107	1,00	107
35/7	Ufficio p.1	134	1,00	134
35/7	Magazzino p.S1	149	0,25	37
Totale Palazzina m²		390		278

Si fa presente che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura.

17. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si riporta il capitolo della scheda estimativa redatta in precedenza relativa all'immobile oggetto di stima, aggiornando i riferimenti alle fonti indirette.

~ o ~ o ~ o ~

17.1 ASPETTO ECONOMICO

Con la presente stima si determina **il più probabile valore di mercato alla data**

di riferimento indicata in premessa del bene in oggetto.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se l'immobile 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 costrizioni¹.

17.2 PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

È stata svolta un'indagine di mercato con interviste telefoniche presso agenzie immobiliari specializzate in immobili di impresa. Tutti gli intermediari intervistati hanno riferito che da oltre un anno non sono a conoscenza di vendite di immobili ad uso ufficio in Granarolo.

I prezzi richiesti per immobili ad uso ufficio in buono stato variano da circa €/m² 1.290,00÷1.390,00 per uffici nella zona di Quarto Inferiore (più pregiata rispetto al capoluogo perché sul confine con Bologna). Sono prezzi richiesti per cui andrebbero depurati dello sconto medio concesso nella trattativa che Nomisma, per la città di Bologna, ha rilevato essere del 14,5%.

Per completezza si riporta che, attualmente, sono proposte anche altre unità immobiliari a prezzi di circa €/m² 1.800,00÷2.000,00, ma si tratta di uffici nuovi, situati nella zona artigianale di Cadriano.

L'esiguità delle informazioni su beni comparabili non consentono di effettuare la stima secondo un "approccio di mercato" (metodo sintetico comparativo) per cui si adotta il procedimento di stima analitico reddituale.

Con l'approccio reddituale si *"provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di*

¹ Organismo Italiano di valutazione, *Principi Italiani di Valutazione 2015*, 1.6.3

capitalizzazione"². Tale metodo si basa sull'assunto che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre"³.

Per semplicità espositiva e stante le finalità della stima si è ritenuto di poter procedere mediante il metodo della capitalizzazione diretta, che prescinde dall'analisi finanziaria sui redditi futuri e sulla durata dell'investimento. Secondo tale procedimento, tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, si presume accettabile l'ipotesi di una redditività illimitata nel tempo sicché la relazione tra reddito e valore è espressa dalla formula più semplice e di immediata applicazione:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito medio ordinario atteso

i = saggio di capitalizzazione.

È importante precisare che tale formula esprime un valore di mercato, come sopra definito, benché con la medesima formula si calcoli il valore attuale di una serie di annualità costanti illimitate e posticipate, ovvero un valore di capitalizzazione. In altre parole, viene assunto per l'immobile un reddito (lordo o netto) costante e illimitato il cui valore attuale, secondo il predetto algoritmo, è determinato dividendolo per il saggio di capitalizzazione (lordo o netto).

In punto a quale reddito adottare, in dottrina vi sono diversi orientamenti. Secondo la letteratura estimativa classica il reddito dovrebbe essere "netto", ossia ottenuto detraendo dai ricavi lordi, spese di manutenzione a carico della

² Tecnoborsa, *Codice delle valutazioni immobiliari*, Terza edizione, 2011, pag.117

³ C. Ferrero, *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Egea, 1996, pag.143

proprietà, spese di amministrazione, affitto, inesigibilità, ammortamenti e imposte. Al contrario, la prassi più recente, confermata e prevista dagli *International Valuation Standards* e dal *Codice di Valutazione Immobiliare*, è orientata ad assumere come riferimento il ricavo lordo, tenendone conto, coerentemente, nel tasso di capitalizzazione.

La prassi immobiliare si fonda sulle seguenti considerazioni: a) il dato più attendibile, espresso dalle rilevazioni di mercato, è proprio il canone lordo; b) fra i costi dovrebbero essere compresi oneri finanziari e imposte che non dipendono strettamente dall'immobile ma dal soggetto proprietario; c) il reddito netto comporta la detrazione degli ammortamenti che sono trascurabili in un orizzonte temporale molto lungo. In buona sostanza, l'individuazione di un reddito netto medio costante comporterebbe complessità operative e arbitrarietà tali da non portare a risultati significativamente migliori rispetto a quelli conseguiti seguendo la prassi immobiliare.

~ o ~ o ~ o ~

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

17.3 STIMA DELL'IMMOBILE

Le agenzie immobiliari intervistate, pur confermando che anche il mercato delle locazioni è sostanzialmente ingessato hanno riferito di canoni variabili tra €/m² anno 60,00 e 70,00. Attualmente sono proposti in locazione:

- un ufficio a Quarto Inferiore di circa m² 300, piano terreno, dotato di area esclusiva con posti auto; il canone annuo unitario richiesto è di circa €/m² 52,00;
- un ufficio nel centro del capoluogo di circa m² 195, composto da 7 vani al

primo piano; il canone annuo richiesto è di € 15.600,00, corrispondente a un canone annuo unitario circa €/m² 80,00

- un ampio ufficio di circa m² 1.080, in palazzina indipendente disposta su due livelli comprendente un magazzino al piano terreno; il canone annuo richiesto è di € 36.000,00, corrispondente a circa €/m² anno 33,00.

In occasione di un precedente incarico estimativo, il sottoscritto ha accertato la stipula (maggio 2014) di un contratto di locazione di un ufficio in Quarto Inferiore, di circa m² 165 ad un canone annuo unitario di circa €/m² 43,00.

Delle fonti informative indirette consultate: *Osservatorio Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate e *Osservatorio Immobiliare* della FIAIP, sono desumibili le seguenti informazioni.

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al primo semestre del 2017. Granarolo dell'Emilia – Capoluogo:*
 - o *Uffici in stato conservativo normale €/m² anno: minimo 44,40, massimo 56,40;*
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2017, prezzi riferiti al semestre ottobre 2016 – marzo 2016. Granarolo – Capoluogo:*
 - o *Uffici in buono stato €/m² anno: minimo 45,00, massimo 60,00.*

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (localizzazione, contesto urbanistico, accessibilità) e intrinseche (stato di manutenzione, distribuzione degli spazi, finiture e dotazioni impiantistiche) si ritiene che potrebbe essere locato ad un canone unitario di circa €/m² anno 50,00.

Reddito lordo ordinario.

L'individuazione del reddito lordo annuo medio è guidata dal principio di ordinarietà, ovvero il canone annuo di locazione che, in condizioni di ordinarietà e nell'attuale situazione del mercato locativo, potrebbe essere liberamente contrattato.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (localizzazione, contesto urbanistico, accessibilità) e intrinseche (stato di manutenzione, distribuzione degli spazi, finiture e dotazioni impiantistiche) si ritiene che potrebbe essere locato ad un canone annuo di € 14.400,00 (€/mese 1.200,00) corrispondente ad un canone unitario di circa €/m² anno 52,00.

Attualmente l'edificio è locato ad un canone annuo di € 11.200,00, con una parte concessa in comodato e per la quale viene riconosciuto un rimborso spese di € 16.200,00. Tale rimborso spese è evidentemente eccedente il presumibile importo della quota spettante per i consumi delle utenze elettriche, gas ecc. per cui si può ritenere che, complessivamente, allo stato attuale la rendita lorda sia maggiore rispetto a quella stimata dal sottoscritto. Ciò è in parte spiegabile con i rapporti intercorrenti tra l'Associazione proprietaria del fabbricato e quella locatrice nonché con la società comodataria. In caso di trasferimento, sarebbe comunque molto difficile poter locare le parti delle unità immobiliari ora concesse in comodato. Inoltre, non si può escludere che il conduttore chieda di rinegoziare il canone di locazione e, in tal caso, alla proprietà non rimarrebbe che allinearsi al canone di mercato sopra determinato.

Pertanto, in cifra tonda, si assume come Reddito lordo annuo ordinario
R = € 14.400,00.

Tasso di capitalizzazione. La stima diretta del saggio di capitalizzazione si dovrebbe compiere attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili dello stesso segmento di mercato. In altre parole, consisterebbe nel saggio medio espresso dal rapporto tra i canoni unitari noti e i prezzi unitari noti. La principale criticità di questa metodologia sta nell'esiguità informazioni sui prezzi di vendita. Infatti, il denominatore del rapporto costituirebbe proprio quella scala di prezzi noti che consentirebbe di

formulare direttamente il giudizio di stima senza dover ricorrere alla capitalizzazione dei redditi.

Tuttavia, stante le finalità della stima, lo scrivente ritiene che, nella fattispecie, si possa fare riferimento al tasso di rendimento medio da locazione, calcolato da Nomisma come rapporto tra prezzi unitari medi e canoni da locazione di Uffici in Bologna: $r = 4,5\%$.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, **si assume come tasso di capitalizzazione 4,5%**.

Stima dell'immobile. Richiamando la formula enunciata nella descrizione del procedimento di stima; da quanto sopra esposto, inserendo nella formula gli importi determinati, si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

$$V = R : i = € 14.400,00 : 0,045 = € 320.000,00$$

Pertanto, complessivamente si assume

VALORE DI MERCATO: € 320.000,00

(euro trecentoventimila/00)

~ o ~ o ~ o ~

Dividendo il valore di mercato stimato per la superficie commerciale dell'immobile si ottiene un valore unitario di circa €/m² 1.150,00 (€ 320.000 : m² 278). Tale valore unitario è inferiore rispetto ai valori minimi rilevati dalla FIAIP per uffici in buono stato di circa il 4% mentre, rispetto ai valori minimi dell'Agenzia delle Entrate, è inferiore a circa il 23%.

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al primo semestre del 2017. Granarolo dell'Emilia – Capoluogo:*
 - o *Uffici in stato conservativo normale: minimo €/m² 1.500, massimo €/m² 1.700;*
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2017, prezzi riferiti al semestre*

ottobre 2016 – marzo 2016. Granarolo – Capoluogo:

o Uffici in buono stato: minimo €/m² 1.200, massimo €/m² 1.400.

Considerato lo scopo della stima e l'esito delle interviste con le agenzie immobiliari sopra citate, il sottoscritto ritiene confermato il risultato estimativo ottenuto.

~ o ~ o ~ o ~

A chiusura del presente elaborato si espongono le risultanze conclusive del giudizio di stima dell'immobile ad uso uffici in Granarolo dell'Emilia (BO), via Roma n.89/2:

➤ **valore di mercato: € 320.00,00;**

Bologna, lì 21 marzo 2018

IL PERITO ESTIMATORE

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. Visura Catasto Fabbricati per nominativo
3. Visure storiche Catasto Fabbricati Particelle 7/1-2-3-4-5

4. Visura Catasto Terreni Particella 7
5. Planimetrie catastali Particelle 7/1-2-3-4-5
6. Documentazione condominiale
7. Atto 30.07.1999 Rep 139917
8. Copia degli Attestati di Prestazione Energetica
9. Estratto cartografia e normativa urbanistica
10. Elenco dei precedenti edilizi
11. Licenza Edilizia n.1380 – prot. 661, rilasciata in data 27.11.1975 e relativo deposito ai sensi della L. 1086
12. Elaborati grafici della variante alla precedente Licenza.
13. Autorizzazione di Abitabilità-Usabilità n.1380, prot. n.742.
14. Denuncia Inizio Attività Prot. n.12390 del 19.06.1999;
15. Denuncia Inizio Attività Prot. n.17094 del 18.08.1999;
16. Denuncia Inizio Attività Prot. n.21360 del 20.09.2000.
17. Contratti di locazione e comodato forniti dalla proprietà
18. Inquadramento territoriale
19. Piante dell'immobile
20. Documentazione fotografica
21. Fonti informative indirette
22. Proposte immobiliari in vendita e in locazione
23. Relazione notarile

Consegnato a parte

- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza nomi (word), Allegato "G" con i nomi (word), Certificazione Energetica (pdf)