

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento Bianchi Engineering S.r.l. di Alberto Bianchi

Reg. Fall. n. 90/2011

PERIZIA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA

FALLITA

Premesse: Il sottoscritto Geom. Baratta Flavio iscritto al collegio dei geometri di Parma al n. 1853, con studio in Noceto in Piazza Garibaldi n.c. 3, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ai Fallimenti Dott. Pietro Rogato, su istanza del curatore fallimentare Dott. Alberto Zucchelli, di valutare i beni immobili già di proprietà della ditta fallita posti in Parma in Via Marchesi n.c. 26/D.

Pertanto, dopo aver eseguito i necessari rilievi sul luogo ed aver svolto le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parma, l'Agenzia delle Entrate di Parma e la Conservatoria dei Registri Immobiliari si pregia di esporre la seguente stima, precisando che, stante la situazione oggettiva degli immobili, si ritiene che per la procedura sia conveniente la vendita in un unico lotto unico.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Trattasi della piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio e di tre posti auto (di cui due coperti ed uno scoperto) situati in Parma, Via Marchesi n.c. 26/D, in angolo con la Via Piacenza nel complesso immobiliare denominato “ Direzionale Odeon”

DATI CATASTALI:

- quanto all'unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo: Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 1 foglio 1 m.le 500 sub. 67, Cat. A/10, classe 3, vani 7, R.C. Euro 2.049,82.
- quanto al posto auto al piano terreno: Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 1 foglio 1 m.le 500 sub. 42, Cat. C/6, classe 2, mq. 12,00, R.C. Euro 32,85
- quanto al posto auto al piano interrato: Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 1 foglio 1 m.le 500 sub. 23, Cat. C/6, classe 3, mq. 12,00, R.C. Euro 39,04

- quanto al secondo posto auto al piano interrato: Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione 1 foglio 1 m.le 500 sub. 24, Cat. C/6, classe 3, mq. 12,00, R.C. Euro 39,04

L'area su cui sorge il complesso immobiliare di cui i beni fanno parte e quella ad esso annessa sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Parma al foglio 1 mappale 263 di are 21.35 ente urbano senza redditi.

CONFINI:

- Quanto all'intero complesso immobiliare: a nord con ragioni Maccagni (e/o aventi causa) e ragioni del condominio di via Marchesi (ex I.A.C.P.), ad est con via Marchesi, a sud con ragioni Maccagni (e/o aventi causa) e con viale Piacenza, ad ovest con via Pontirolo Battisti e con ragioni Maccagni (e/o aventi causa).
- Quanto all'unità immobiliare ad uso ufficio (m.le 500 sub. 67) al piano primo: a nord con ragioni del sub. 68 e con vano scala comune, ad est con area cortilizia comune a prospetto, a sud con vuoto su cortile comune a cielo aperto e con ragioni di terzi, ad ovest con ragioni del sub. 69 e con vuoto su cortile comune a cielo aperto;
- Quanto al posto auto scoperto (m.le 500 sub. 42) al piano terreno: a sud con area cortilizia comune, ad est con posto auto sub. 41, ad ovest con posto auto sub. 43, a nord con rampa condominiale.
- Quanto ai due posti auto (m.le 500 sub. 23 – 24) al piano interrato fra loro adiacenti e nell'insieme: ad ovest con area di manovra comune, ad est con terrapieno, a nord con posto auto sub. 25, a sud con posto auto sub. 22.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero da contratti di locazione in quanto sede della ditta fallita "Bianchi Engineering S.r.l.", con sede a Parma in Via Marchesi n.c. 26/D, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n. 231980.

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma: 02364540340

PROVENIENZA:

Il bene nel suo complesso pervenne alla società "Bianchi Engineering S.r.l." per acquisto con atto Dott. Notaio Alfredo D'Antonio in data 12/06/2007 rep. n. 40.825

racc. n. 10.544, registrato a Parma il 15/06/2007 al n. 8055 e trascritto a Parma il 18/06/2007 al n. 9122 di reg. part.. Il precedente proprietario era la società “Vittoria S.r.l.” con sede in Parma Loc. Fontanini Via Monte Sporno n. 6/A Codice Fiscale e P. IVA 02262970342 che a sua volta lo aveva acquistato dal Sig. Maccagni Learco con atto Dott. Alfredo D’Antonio del 07/06/2005 rep. 36.189 trascritto a Parma il 20/06/2005 al n. 11.147 di reg. part.

IPOTECHE E SERVITU’:

La piena proprietà dei beni sopra citati, è colpita da:

- 1) **ipoteca volontaria**, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma in data 20 giugno 2005 al n. 3466 Reg. Part., a favore di “BANCO DI SICILIA S.p.A.” con sede a Palermo (C.F. 05102070827) in forza di atto di mutuo in data 07/06/2005 rep. n. 36190, registrato a Parma il 20/06/2005 al n. 6068. Detta quota di mutuo, distinta agli atti del Banco col n. 2580.04869.000.30 per capitale di Euro 400.000,00 è stata garantita da quota di poteca di euro 600.000,00; pertanto la formalità, così frazionata è stata lasciata sussistere stant’ l’accollo della quota di mutuo da parte della Bianchi Engineering al momento dell’acquisto.
- 2) **ipoteca volontaria**, a favore di “BANCA REGGIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a REGGIO EMILIA in forza di atto di mutuo in data 30/10/2009 rep. n.45271/13681, iscritta il 04/11/2009 al n. 4817 di Reg. Part. a garanzia della somma pari a euro 100.000,00
- 3) **servitù**: a tale proposito si rimanda alla lettura dell’allegato atto di provenienza che regola dettagliatamente i rapporti interni al complesso immobiliare stabilendo alcune servitù fra le varie unità immobiliari presenti nonché diritti di affissione e di installazione di apparati pubblicitari regolati anche dall’atto Dott. Alfredo D’Antonio rep. 40727/10467 del 28/05/2007 trascritto il 08/06/2007 al n. 8540 di reg. part.
- 4) **trascrizioni contro**: il 17/05/2012 al n. 5645 di reg. part è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento Bianchi Engineering s.r.l.

NOTIZIE IN MERITO ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui i beni oggetto di stima fanno parte è stato edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967; successivamente il complesso medesimo è stato interessato dai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 598/1990 rilasciata dal Comune di Parma in data 21 gennaio 1992, per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da "cinematografo" a "commerciale", con rilascio di proroghe all'ultimazione dei lavori in data 28 dicembre 1994 (prot. gen. n.2), 12 gennaio 1996 (prot. gen. n. 2533), 30 agosto 1996 (prot. gen. n. 60110) come modificata dalla comunicazione del Comune di Parma del 16 settembre 1996 prot. gen. n. 63877;
- richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 4 novembre 1995;
- Concessione Edilizia n. 3688/1996 del 10 marzo 1997 in variante alla Concessione Edilizia n. 598/90;
- Concessione Edilizia n. 1579/1997 del 25 agosto 1997 per completamento opere a variante delle concessioni edilizie 598/90 e 3688/96;
- Concessione Edilizia n. 2013/1997 del 30 dicembre 1997 in variante alla concessione n. 3688/96 con aumento superficie;
- Concessione Edilizia n. 231/1999 del 31 marzo 1999 in variante alle concessioni edilizie n. 598/90, n. 3688/96, n. 1597/97, n. 2013/97, per modifiche esterne a completamento di opere;
- Concessione Edilizia n. 2499/1999 del 20 settembre 1999 in variante alle concessioni edilizie n. 2013/97 e n. 231/99; ultimazione lavori dichiarata il 30/09/99
- Denuncia di Inizio Attività n. 2449 in data del 13 luglio 2000 per realizzazione di intonaci esterni (relativi lavori ultimati in data 30 novembre 2001 come da comunicazione del 10 dicembre 2001);
- Concessione Edilizia n. 3616 rilasciata dal Comune di Parma il 16 marzo 1998 e successiva autorizzazione edilizia in variante n. 1812/2000 del 7 agosto 2000;
- Proroga di ultimazione lavori con provvedimento prot. n. 54964 in data 17 aprile 2001;

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3152/2000 per la costruzione di nuova recinzione su via Marchesi, con ultimazione lavori in data 31 ottobre 2001;
- Permesso di Costruire n. 2421/2004, per interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, rilasciato dal Comune di Parma in data 25 luglio 2005, con successive denunce di inizio attività in variante in data 15 dicembre 2005 n. 4480, prot. gen. n. 181858, e in data 20 febbraio 2007 n. 1502 prot. gen. n. 34563, con ultimazione lavori in data 22 febbraio 2007 comunicata al Comune di Parma il 22 febbraio 2007, prot. n. 36064;
- domanda per il rilascio di Conformità Edilizia in data 23 febbraio 2007, prot. gen. n. 37260;
- Domanda di Inizio Attività n. 1217, per intervento di manutenzione straordinaria relativo al locale ad uso ufficio sub. 67 presentata al Comune di Parma prot. gen. n. 70915, in data 16 aprile 2007 integrata in data 30 maggio 2007 prot. gen. n. 98952 con comunicazione di fine lavori.
- La conformità edilizia e l'agibilità è stata attestata con decorrenza dei termini dal 15/08/2007 con certificato in data 17/08/2007 prot. 148487.

Dal confronto fra lo stato di fatto ed i predetti documenti amministrativi, si riscontrano piccole differenze nelle misure degli ambienti, rientranti comunque nelle tolleranze di legge, e si riscontra la parziale delimitazione nell'ambiente open-space dell'ufficio con pareti (o meglio pannellature) in alluminio e vetro.

Si nota inoltre che l'altezza delle finestre è inferiore a quella indicata nelle tavole progettuali. Trattasi di difformità che potranno essere sanate dall'acquirente.

Anche nel confronto con la planimetria depositata in Catasto emerge che non è indicata la parziale delimitazione nell'ambiente open-space dell'ufficio con pareti; delimitazione che, trattandosi di opere realizzate con elementi mobili, non va a cambiare la rendita dell'unità immobiliare e non è ostativa alla vendita dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Come già specificato i beni oggetto di stima sono posti nel complesso immobiliare denominato "Direzionale Odeon" nato dalla riconversione di un fabbricato già adibito a

cinematografo, sito a Parma in via Marchesi n.c. 26/D, in zona residenziale senicentrale, prossima all'Ospedale Maggiore ed ove sono presenti numerosi uffici e negozi.

Il fabbricato è eretto su tre piani fuori terra oltre quello interrato adibito a parcheggio auto, ed è munito di area cortilizia interna usata anch'essa come parcheggio auto, pavimentata in auto-bloccanti in cemento. L'intero complesso immobiliare è dotato di due accessi carrabili, posti rispettivamente su via Marchesi e su viale Piacenza; trattasi di due strade alquanto trafficate, con parcheggio a pagamento.

L'edificio ha struttura in telaio di calcestruzzo con pareti di tamponamento in muratura, solai in laterocemento, facciate tinteggiate, vano scala con pavimento in ceramica e tinteggio lavabile alle pareti, ascensore con capienza di 6 persone.

L'unità immobiliare adibita ad ufficio (sub.67) è posta al piano primo dell'edificio, è raggiungibile sia tramite il vano scala che l'ascensore ed è composta da un ampio vano open-space (ora suddiviso con elementi in alluminio e vetro), un anti-bagno, due bagni e un locale tecnico.

L'ambiente è moderno, con portoncino d'ingresso blindato, pavimentazione in ceramica lucida 60 x 60, pareti divisorie parte in cartongesso e parte ottenute con pannelli in vetro con telaio in alluminio, porte sia a scrigno (in legno tamburato) che a vetri, finestre in alluminio con vetrocamera, controsoffitto in cartongesso con luci incorporate, bagni rivestiti in ceramica 20 x 20 fino all'altezza di 2,00 metri e dotati rispettivamente di vaso, lavabo e bidet l'uno e di vaso, lavabo e doccia l'altro.

In merito agli impianti si nota il riscaldamento-raffrescamento centralizzato (uno per scala) con ventilconvettori, la produzione di acqua calda con boiler elettrico, l'impianto elettrico con prese anche a pavimento, l'impianto d'allarme, il videocitofono. All'unità immobiliare, sono annessi due posti auto posti al piano interrato ed un ulteriore posto auto scoperto al piano terreno del fabbricato.

I posti auto coperti (catastalmente identificati dai sub. 23 – 24 del mappale 500), adiacenti fra di loro ed accessibili dalla rampa dell'area cortilizia comune interna sono ubicati al piano interrato e sono delimitati da linee gialle tracciate sulla pavimentazione.

Il rimanente posto auto (sub. 42), è posto al piano terra dell'area cortilizia comune del complesso immobiliare ed è all'aperto, delimitato da colorazione in giallo nella pavimentazione in auto-bloccanti.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo ha superficie commerciale di circa mq. 151,50 mentre i tre i posti auto hanno superficie commerciale di circa mq. 12,00 ciascuno

MILLESIMI DI PARTI COMUNI:

Ai beni competono le seguenti quote di proprietà delle parti comuni

- 70,075/1000 (settanta virgola zero settantacinque millesimi) quanto all'ufficio sub. 67
- 1,164/1000 (uno virgola cinquecentosettantuno millesimi) quanto al posto auto scoperto sub. 42
- 1,571/1000 (uno virgola cinquecentosettantuno millesimi) quanto ai posti auto al piano interrato sub. 23 e sub. 24.

VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA:

Il metodo di valutazione utilizzato è quello della stima comparativa, basato sul confronto fra i prezzi di mercato ottenuti da beni simili, in zone limitrofe o equiparabili; si è quindi effettuata una ricerca presso gli operatori economici tesa alla individuazione di tali valori.

Inoltre si sono tenuti in debita considerazione tutti i fattori determinanti ai fini della stima quali l'ubicazione, lo stato di manutenzione del bene, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, le caratteristiche delle finiture e degli impianti, l'anno di costruzione, la presenza di difformità edilizie.

Sulla scorta di quanto sopra esposto si ritiene quindi che il valore commerciale dell'intera proprietà dei beni possa essere così determinato:

ufficio al piano primo:	mq. 151,50 x Euro 2.200,00 = Euro 333.300,00
posto auto scoperto al piano terreno:	a corpo = Euro 10.000,00
posto auto (sub. 23), al piano interrato:	a corpo = Euro 14.000,00

posto auto (sub. 24), al piano interrato:

a corpo = Euro 14.000,00

Sommano Euro 371.300,00

Diconsi Euro trecentosettantunomilatrecento/00

Si rassegna quindi la presente perizia restando a disposizione per quant'altro dovesse necessitare

Noceto li 29/10/12

Il tecnico estimatore

(Geom. Flavio Baratta)

ALLEGATI:

- a) documentazione fotografica
- b) visure catastali e planimetrie catastali
- c) copia degli atti di provenienza
- d) visure conservatoria
- e) copia attestazione di conformità edilizia e di agibilità