

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

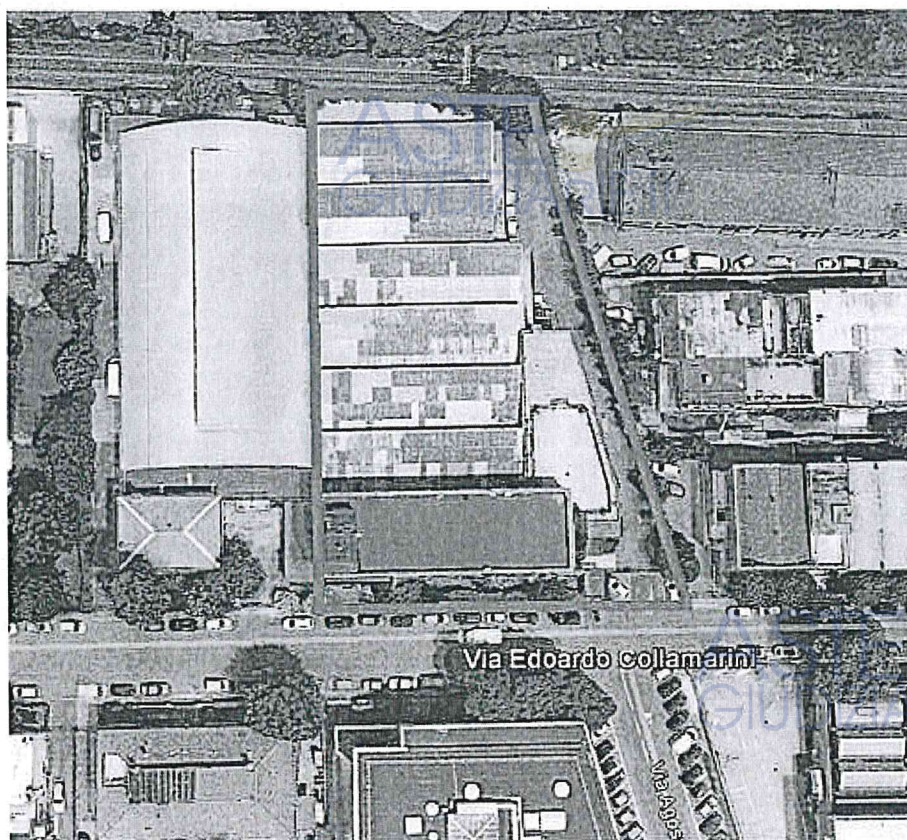
in liquidazione
Fallimento n°163/2016

G.D. :Pres.dott. Enrico Caria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Il complesso immobiliare in Bologna, ricaduto nell'attivo del fallimento della
in liquidazione, riportato in catasto al F. 174 p.la 304 sub vari,
prende accesso, carrabile e pedonale , dalla via Collamarini n° 23 che lo delimita
sul fronte sud. (Fig. 1)



L'immobile è nella parte periferica orientale della città completamente urbanizzata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed agevolmente accessibile dall'intero territorio.

L'uscita n° 11 della tangenziale nord e del casello autostradale di Bologna San Lazzaro sono nelle immediate adiacenze (Fig. 2),



(Fig. 2)

e l'aeroporto di Borgo Panicale e la Stazione Centrale sono facilmente raggiungibili (Fig. 3).

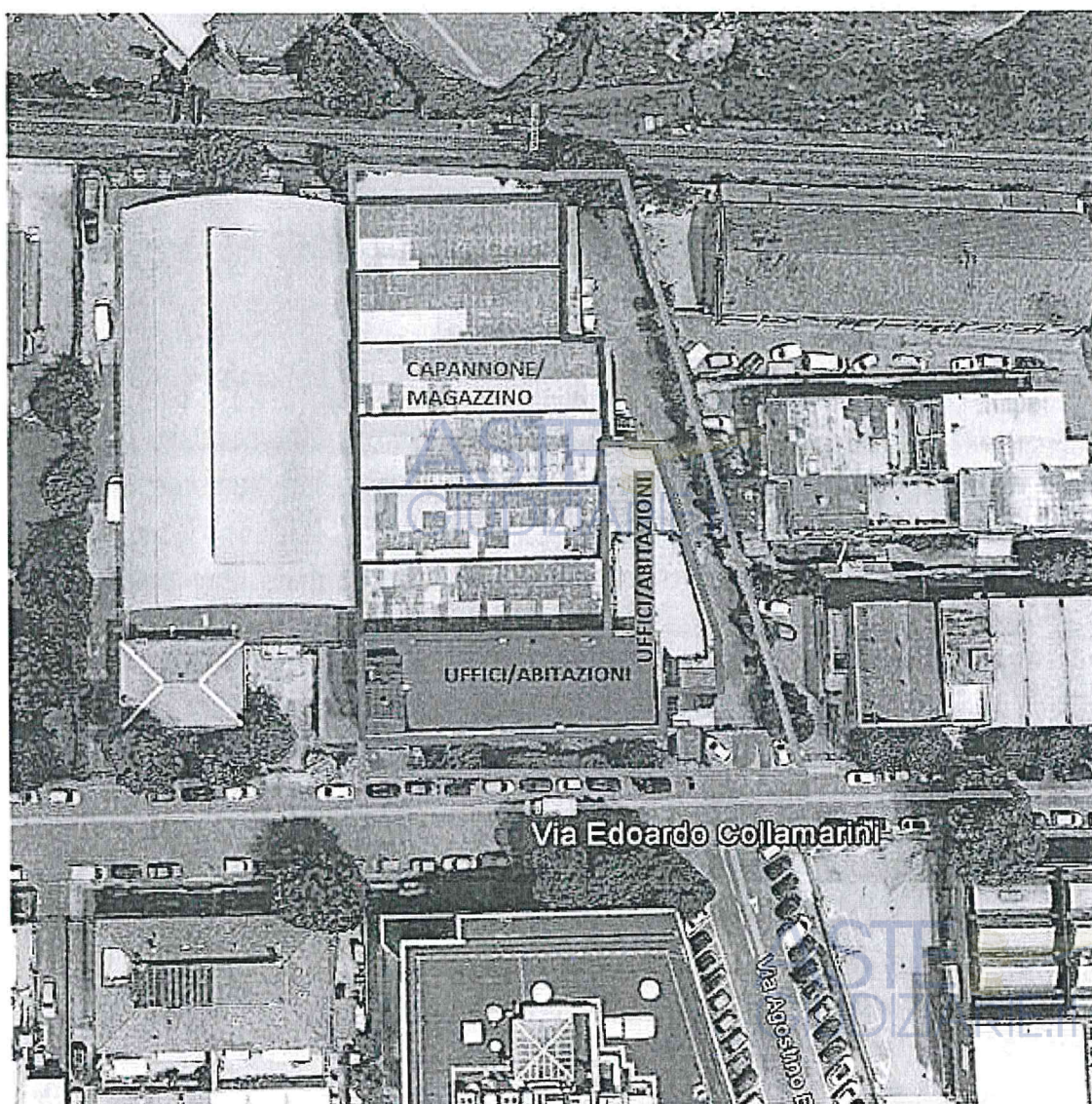


(Fig. 3)

La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di insediamenti produttivi, edificati alla fine degli anni 60, oggetti, in buona parte, di recenti interventi di riqualificazione.

La superficie complessiva del lotto di terreno è di mq 4.130 (F. 174 p.la 304). Il complesso prende accesso da via Collamarini n° 23 larga ml 10,00 con marciapiedi su ambo i lati di ml 1,50, dotata dei principali sottoservizi.

L'accesso carrabile è autonomo ed il viale che consente l'ingresso ai mezzi al capannone/magazzino, nella parte posteriore, ne costituisce quasi per intero l'area cortilizia (Fig. 4).



(Fig. 4)

L'immobile, di superficie complessiva in pianta di mq 2900,00 circa, si articola in:

- piano seminterrato a quota -1,48, adibito a magazzino, archivio, spogliatoi e servizi igienici, di altezza netta interna ml 2,65, collegato con scala interna al magazzino al piano terra anch'esso riportato in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1, ed, altresì, collegato con scala interna al piano rialzato sede degli uffici con annessi servizi contraddistinto in catasto con lo stesso sub 5 cat.D/1.

La pavimentazione è in cemento e gres e quella dei servizi è in ceramica le cui pareti sono rivestite per un'altezza di ml 2,20.

La superficie del piano seminterrato è di mq 220,00.

Nel piano seminterrato sono allocati anche i locali tecnici (centrale condizionatori, impianto antincendio, etc.) relativi agli impianti accessibili anche con scale esterne dal viale sul lato est e riportati in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 12 quali B.C.N.C..

I predetti locali misurano complessivamente mq 192,00 ed hanno altezza netta interna di ml 2,65.

Il rilievo planimetrico in scala 1:100 è allegato sub 1.

- piano terra costituito dalla parte destinata a magazzino/deposito con due accessi carrabili dal viale sul lato est e collegato internamente al piano rialzato.

La struttura è del tipo prefabbricato in cemento armato con rompagnini in muratura e tramezzi in laterizio; la copertura è del tipo a shed con pannelli ondulati in fibrocemento colorato.

I pavimenti sono in cemento e gres ed in ceramica nei servizi. I cancelli di accesso sono in ferro di larghezza ml 3,60; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e le porte interne sono in laminato.

In catasto è riportato al F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1. L'altezza interna varia da ml 4,60 sottotrave a ml 8,30 sottotegola. La superficie è di mq 1980,00.

Il rilievo planimetrico in scala 1:100 è allegato sub 2.

- piano rialzato a quota + 1,74, collegato internamente ai vari livelli dell'edificio, con accesso autonomo da via Collamarini, caratterizzato da un

ampio atrio/reception nel cui intorno sono distribuiti gli uffici funzionali all'attività.

La struttura è prefabbricata in cemento armato con solai in latero-cemento, i tondagni in muratura ed i tramezzi in laterizio. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e le partizioni degli uffici sono, per la massima parte, relizzate con un sistema di pareti attrezzate con le porte all'interno delle stesse. L'altezza netta interna è mediamente di ml 3,00 e la superficie utile complessiva è di mq 740,00. In catasto è riportato al F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1.

Il magazzino allo stesso piano è di mq 145,00.

Il rilievo planimetrico in scala 1:100 è allegato sub.2

- Primo piano destinato per tutto il fronte sud antistante via Collamarini ad uffici ed annessi servizi collegato con quattro distinte scale al piano rialzato ed al secondo piano. I pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, le porte sono in legno e laminato. L'altezza netta interna è mediamente di ml 3,00 e la superficie complessiva è di mq 760,00. In catasto è riportato al F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1.

Il piano, peraltro, per tutto il fronte est è destinato a due unità abitative, accessibili con due distinte scale, riportate in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 6 cat. A/3 di mq213,00, ed al F. 174 p.lla 304 sub 7 cat. A/3 di mq 41,00.

L'altezza netta interna varia da ml 2,70 ad ml 3,00. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica ed in quello grande sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, le porte sono in legno e laminato.

Il rilievo planimetrico in scala 1:100 è allegato sub 3

- Secondo piano destinato per tutto il fronte su via Collamarini a tre unità per abitazioni riportate in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 8 cat. A/3 con accesso autonomo dalla scala sul lato sud-ovest del complesso, dotata di ascensore non funzionante, di mq159,00, al F. 174 p.lla 304 sub 10 cat. A/3 di mq 158,00, con accesso dalla scala sul lato sud-est del complesso dalla quale prende accesso anche l'unità riportata in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 11 cat. A/3 di mq 91,00.

L'altezza netta interna è di ml 2,80. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, le porte sono in legno e laminato. La superficie complessiva è di mq 473.

Il rilievo planimetrico in scala 1:100 è allegato sub.4

Al piano terra con accesso da via Collamarini è ubicato un locale per autorimessa di mq 20,00 distinto in catasto al F. 174 p.lla 304 sub 9 cat. C/6, come riportato nel rilievo planimetrico del piano terra allegato sub.2

Gli impianti in genere (idrico ed igienico-sanitario,) sono funzionanti.

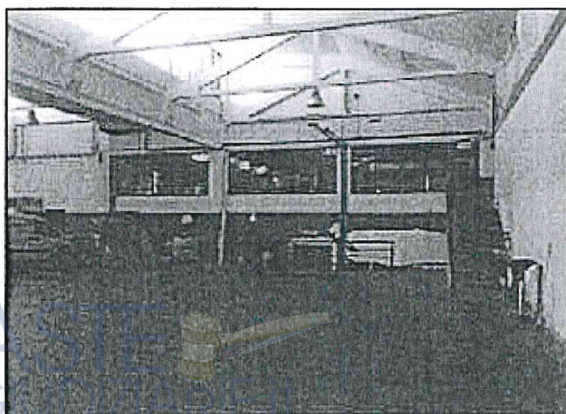
L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte in canalina di materiale plastico per corrente distribuita a 220 V e 380 V, conforme alla vigente normativa.

Il Dipartimento Vigili del Fuoco COM-BO ha rilasciato in data 11/10/2013 – pratica n° 63108 – l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria quali la impermeabilizzazione della copertura della palazzina uffici/abitazioni, il rifacimento parziale della copertura del capannone/magazzino, la revisione degli infissi esterni degli appartamenti e parziali rifazioni di intonaci e tinteggiatura.

Le caratteristiche complessive dell'immobile sono documentate nel rilievo fotografico che segue:





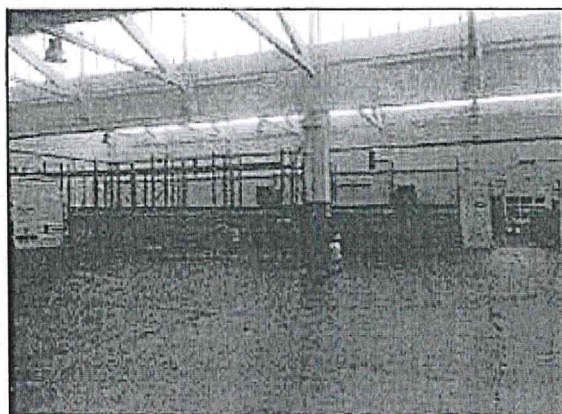
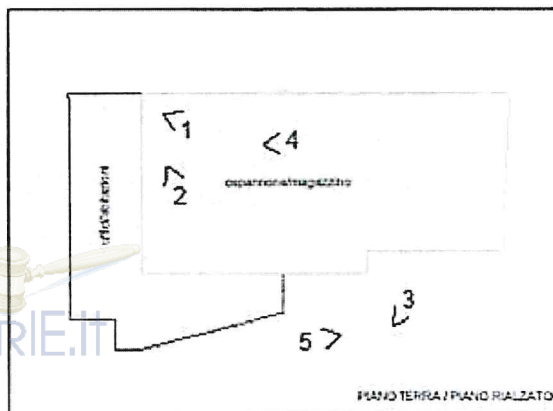
②



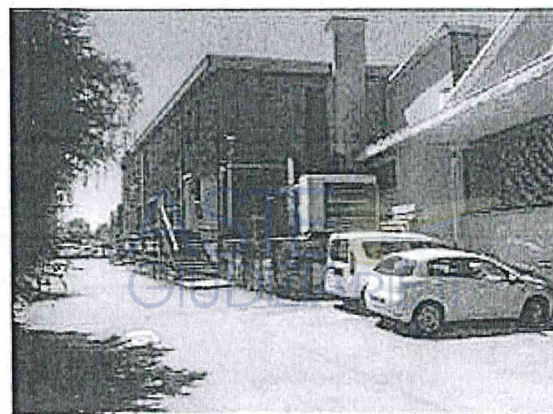
①



③



④



⑤



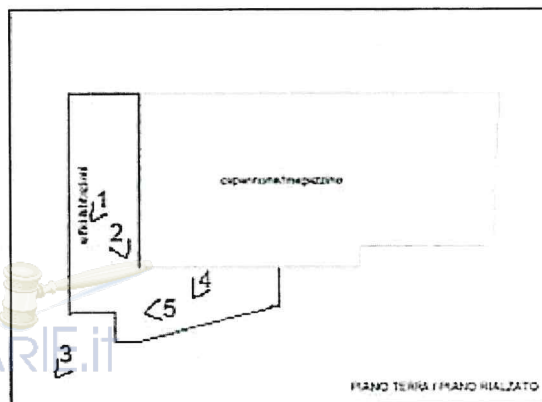
②



①



③



④



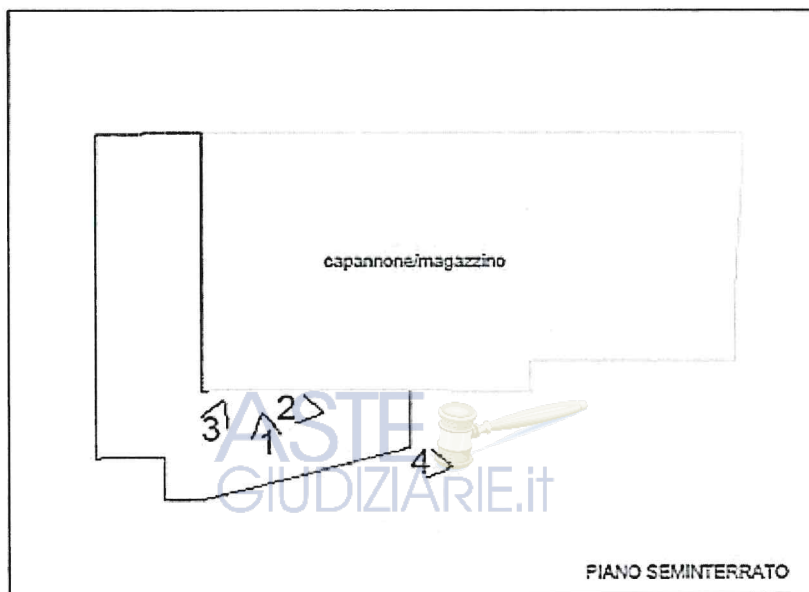
⑤



②



①



③



④



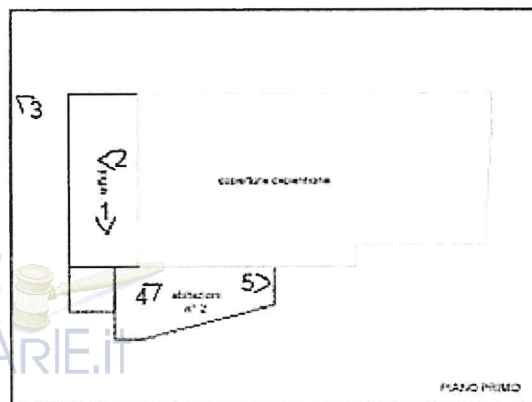
②



①



③



④



⑤



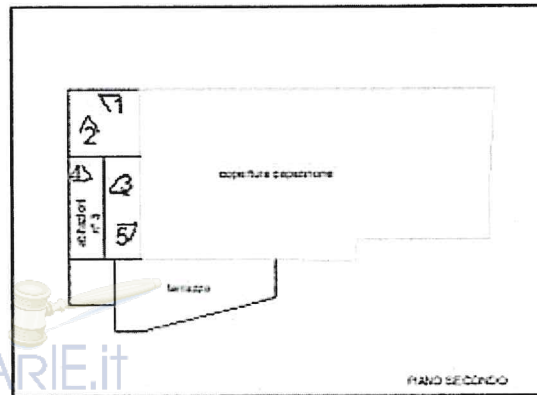
②



①



③



④



⑤

L'immobile è pervenuto all'attuale società in virtù di atto di fusione per incorporazione della soc. _____, proprietaria dell'immobile (all. 5) nella _____, trasformata in s.r.l. il 13/08/2015 (all. 6), stipulato dal notaio _____ raccolto n° 28165, registrato all'ufficio Napoli 2 dell'Agenzia delle Entrate in data 14/05/2015 n° 376/IT (all. 7) e successivo atto di trasformazione della _____ del notaio Morelli di Napoli del 03/08/2015 rep. n° 132716 raccolta n° 27490, registrato all'ufficio Napoli 1 dell'Agenzia delle Entrate in data 06/08/2015 n° 15783/IT (all. 6).

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna Territorio – gli immobili costituenti il complesso risultano ancora in testa alla _____, e sono condotti in locazione dalla _____ oggi _____, per un canone annuo di € 72.000,00 regolato da contratto non registrato (all. 8).

L'elenco degli immobili per diritti e quote è:

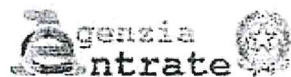
Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Partita Dati
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano S1-T - 1-2	174	304	5	zona2 cat. D/1			Euro: 25.500,00	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano T	174	304	9	zona2 cat. C/6	4	20 mq	Euro:113,62	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano 2	174	304	6	zona2 cat. A/3	3	10 vani	Euro:1.549,37	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano 2	174	304	7	zona2 cat. A/3	3	2,5 vani	Euro:387,34	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano 3	174	304	10	zona2 cat. A/3	3	7,5 vani	Euro:1.162,03	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano 3	174	304	11	zona2 cat. A/3	3	4,5 vani	Euro:697,22	
F	Proprietà per 1/1	BOLOGNA (BO) VIA EDOARDO COLLAMARINI, 23 Piano 3	174	304	8	zona2 cat. A/3	3	8 vani	Euro:1.239,50	

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 120-00143 Roma - Ufficio Provinciale Bologna Tel. 051/2941941

e l'elenco dei subalterni assegnati è:



Direzione Provinciale di Bologna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BOLOGNA
Elenco Subalterni

Data: 06/07/2017 - Ora: 18.59.45 - Pag: 1
Visura n.: T329166

Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio F74	Parcella 304	Tipo mappa	del:
BOLOGNA					
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1					
2					
3					
4					
5	via edoardo collamarini	23	S1-T1-2		
6	via edoardo collamarini	23	2		
7	via edoardo collamarini	23	2		
8	via edoardo collamarini	23	3		
9	via edoardo collamarini	23	T		
10	via edoardo collamarini	23	3		
11	via edoardo collamarini	23	3		
12	via edoardo collamarini	23	S1-T		
13	via edoardo collamarini	23	T-1-2		
14	via edoardo collamarini	23	1-2-3		
15	via edoardo collamarini	23	T-1-2-3-4		
16	via edoardo collamarini	23	3		
17	via edoardo collamarini	21	4		

Unità immobiliari n. 17

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

come riportato nella dimostrazione grafica dell'elaborato planimetrico (all. 9).

Il tutto come riportato nelle planimetrie catastali allegate sub. 10 .

Il complesso immobiliare, costruito per un primo nucleo nel 1965, è stato oggetto di successivi ampliamenti, modifiche ed opere di riqualificazione ed adeguamento funzionale.

I più significativi provvedimenti autorizzativi dei predetti interventi sono:

- licenza edilizia: n. 77928/1963
- licenza edilizia: n. 32874/1971
- licenza edilizia: n. 38070/1971
- licenza edilizia: n. 46114/1975
- condono edilizio n. 112459/1986

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| - d.i.a. a parziale sanatoria | n. 267052/2009 |
| - s.c.i.a. n. 166536/2015 | |
| - certificato agibilità | n. 64995/1968 |
| - certificato agibilità | n. 81417/1971 |
| - certificato agibilità | n. 1987/1976 |
| - certificato agibilità | n. 166536/2015 (all.11) |
| - pratica sismica | n. 271012/2009 |
| - parere AUSL | n. 134171/2009 |
| - certificato prevenzione incendio | n. 63108 del 10/10/2007(all.12) |
| - certificato prevenzione incendio | n. 63108 del 11/10/2013(all.13) |

All'ultimo certificato di conformità edilizia e di agibilità dell'anno 2015, richiesto ai sensi della L.R. n°15/2013, è allegato il certificato di idoneità statica. (all.14)

Il complesso realizzato, anche in riferimento alle destinazioni d'uso, è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato e le planimetrie catastali, agli atti dal 25/06/2015, sono conformi allo stato dei luoghi, e nei confronti dell'immobile e/o parti di esso non risulta che sia stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio urbanistico.

La zona in cui ricade il complesso è individuata come Ambito Roveri nel vigente RUE che classifica per usi le attività insediate o insediabili.

La valutazione del più probabile valore di mercato del complesso avanti descritto è stata determinata sulla base delle indicazioni rivenienti dai seguenti procedimenti;

- valore di riproduzione ;
- comparativo diretto;

significativi per valutazioni di fabbricati con destinazione prevalentemente produttiva tenuto conto , altresì, dell'attuale scenario economico di mercato che , in generale , è " stazionario" con riferimento non solo alle abitazioni ma anche agli immobili d'impresa; l'offerta ,infatti, risulta ancora in crescita e la richiesta permane costante nonostante il " trend " del mercato degli immobili a destinazione produttiva , con specifico riferimento agli ultimi dieci anni , risulti influenzato dagli attuali indirizzi pianificatori in base ai quali le tendenze dominanti nella trasformazione

urbana riguardano non più l'urbanizzazione di nuove aree, ma il miglioramento , la ristrutturazione e la stabilizzazione degli insediamenti già realizzati.

Le superfici commerciali determinate sulla scorta dei rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi del 10/04 e 18/07c.a. (allegati 1-2-3-4) sono:

IDENTIFICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE
F. 174 p.lla 304	lotto di terreno	mq 4.130
F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1	Capannone/magazzino	mq1980,00
F. 174 p.lla 304 sub 5 cat. D/1	Magazzino quota +1,74	mq 145,00
F. 174 p.lla 304 sub. 5 cat. D/1, F. 174 p.lla 304 sub. 6 cat. A/3, F. 174 p.lla 304 sub. 7 cat. A/3, F. 174 p.lla 304 sub. 8 cat. A/3, F. 174 p.lla 304 sub. 10 cat. A/3, F. 174 p.lla 304 sub. 11 cat. A/3	Uffici ed abitazioni	mq1973,00
F. 174 p.lla 304 sub. 5 cat. D/1	Magazzino seminterrato e servizi mq 220,00 x 0,50	mq110,00
F. 174 p.lla 304 sub. 12 B.C.N.C.	Locali tecnici seminterrati mq 192,00 x 0,30	mq 57,60
F. 174 p.lla 304 sub. 9 cat. C/6	Autorimessa mq 20,00 x 0,50	mq 10,00
Tettoia	mq 36,00 x 0,20	mq 7,20
Area esterna	Viale e parcheggi mq 1390,00 x 0,10	mq 139,00

Il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche e dimensioni , a cui viene applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione al degrado sia fisico che economico del bene, utilizzando il seguente modello valutativo messo a punto dalla U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) :

$$D = (A + 20)^2 - 2,86 / 140$$

dove " D " rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed " A " gli anni dell'edificio espressi in percentuale rispetto alla sua vita utile.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato è addizionato il valore di mercato dell'intero sedime su cui insiste il fabbricato.

In tal modo il valore di riproduzione risulta dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, mirando a ripetere e/o a riprodurre le stesse tecniche adottate all'atto dell'originaria produzione con l'adozione di prezzi unitari attuali.

Il valore di riproduzione (Vrip) è :

$$Vrip = Vs + Kc \times (1 - D)$$

essendo Vs il valore di mercato del sedime su cui insiste il fabbricato , Kc il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, differenziato nel caso in esame per il capannone/magazzino e la parte destinata ad uffici ed abitazioni, D il coefficiente di deprezzamento.

- determinazione di Vs

Dalla consultazione di fonti dirette, indirette e per confronto con altri suoli analoghi per natura e destinazione (Zola Predosa 1, Roveri, Zola Predosa 2), il più probabile valore di mercato unitario del sedime urbanizzato con destinazione produttiva, è di € /mq 220,00.

Pertanto il valore di mercato del sedime su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta pari a:

$$Vs = \text{€ /mq } 220,00 \times 4.130,00 = \text{€ } 908.600,00$$

- determinazione di Kc

Il più probabile valore unitario di costo di costruzione a nuovo di complessi con caratteristiche plano volumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione risulta mediamente pari a € /mq 480,00 per il capannone/magazzino e ad € /mq 1.044,00 per la parte destinata ad uffici e capannone, determinato, ai sensi dell'art.22 della L.27/07/78 n°392, sul costo base

di produzione a mq di edifici di civile abitazione riferiti all'anno 1997-regioni centro settentrionali- ed adeguato ad oggi, al netto dei previsti coefficienti. (all.15)

Pertanto il costo di costruzione nuovo risulta così stimato:

- capannone/magazzino:

$$Kc = \text{€ /mq } 480,00 \times 2125,00 = \text{€ } 1.020.000,00$$

- uffici/abitazioni/magazzini interrati etc.:

$$Kc = \text{€ /mq } 1044,00 \times 2.296,80 = \text{€ } 2.397.859,20$$

totale € 3.417.859,20

- determinazione di D

Supponendo una vita utile del manufatto in oggetto pari a circa 80 anni , e considerato che lo stesso ha trascorso 16 anni di vita, interventi significativi di ampliamento, riqualificazioni ed adeguamento funzionale, si sono conclusi nell'anno 2001, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile) :

$$A = 16/80 = 20,00\%$$

Da cui consegue il seguente valore percentuale di D :

$$D = (20 + 20)^2 - 2,86 / 140 = 11,41$$

Il valore di riproduzione dell'edificio è pertanto :

$$\text{€ } 908.600,00 + \text{€ } 3.417.859,20 \times (1 - 0,1141) = \text{€ } 3.832.810,20$$

Nel precitato valore non sono compresi i seguenti costi :

- oneri tecnici (6% di costo di costruzione) € 205.071,55
- spese generali (10%) € 3.832.281,00
- oneri concessori € 100.000,00

sono € 688.352,55

Il valore complessivo determinato con il procedimento avanti descritto è :

€ 3.832.810,20 + € 688.352,55= € 4.521.162,75

Per la valutazione del più probabile valore di mercato si è proceduto , inoltre , con il metodo della stima sintetica- comparativa , ricercando i valori di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelli reperibili dalla BANCA DATI OMI riferiti al 2° semestre dell'anno 2016.

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi , verso due tipi di fonti.

La prima rinvie dalla consultazione di fonti dirette ed indirette oltre che sulla base di indagine di mercato attraverso contatti con operatori del mercato al fine di determinare il valore unitario al mq dell'immobile ottenuto per confronto con unità immobiliari simili a quella in esame negli aspetti tecnologici , tipologici e localizzativi che , tenuto conto del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di compravendita tra soggetti privati , porta ad individuare il costo al mq in € 630,00 per il capannone/magazzino ed in € 1.550,00 per la palazzina uffici – abitazioni e pertinenze.

La seconda è desunta dalla BANCA DATI OMI delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ritenuti , comunque , non vincolanti per le intrinseche caratteristiche di genericità , non potendo cogliere gli aspetti peculiari del bene da stimare. Il valore individuato è di € 650,00 al mq per il capannone/magazzino e di € 1600,00 al mq per la palazzina uffici - abitazioni. (allegato 16)

Il valore unitario individuato in € 640,00 al mq per il capannone magazzino ed in € 1575,00 al mq per la palazzina uffici/abitazioni rinvie dalla media aritmetica dei valori di cui sopra. Pertanto si ha :

mq 2125,00 x € 640,00 = € 1.360.000,00

mq 2112,80* x € 1575,00 = € 3.327.660,00

€ 4.687.660,00

*superficie dalla quale è stata sottratta quella relativa ai vani scala.

Di seguito si riepilogano le stime individuate sulla scorta dei diversi procedimenti utilizzati:

- valore di riproduzione € 4.521.162,75
- comparativo diretto € 4.687.660,00

Nella pratica estimativa è usuale ricorrere alla media delle stime prodotte al fine di identificare una valutazione univoca che risponda al criterio dell'ordinarietà, che si riconduce al concetto di probabilità statistica.

Pertanto, dalla media delle valutazioni sopra esposte si ottiene la valutazione complessiva di € 4.604.411,30 dalla quale detrarre:

- assenza garanzia vizi (8%) € 414.397,01
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
avanti descritte € 180.000,00

sono € 4.010.014,29

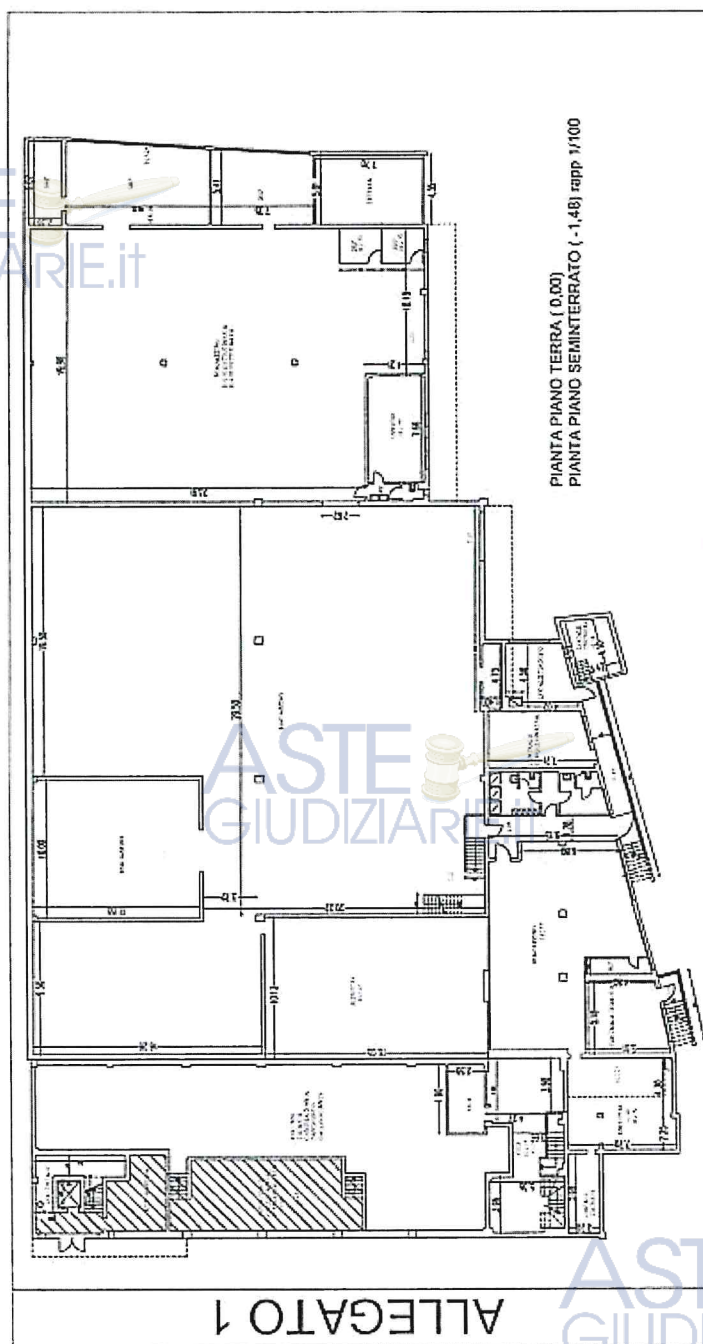
in c.t. € 4.010.000,00

euroquattromilionidiecimila/00 ritenuto il valore di mercato del complesso in oggetto.

Aversa 26/07/2017

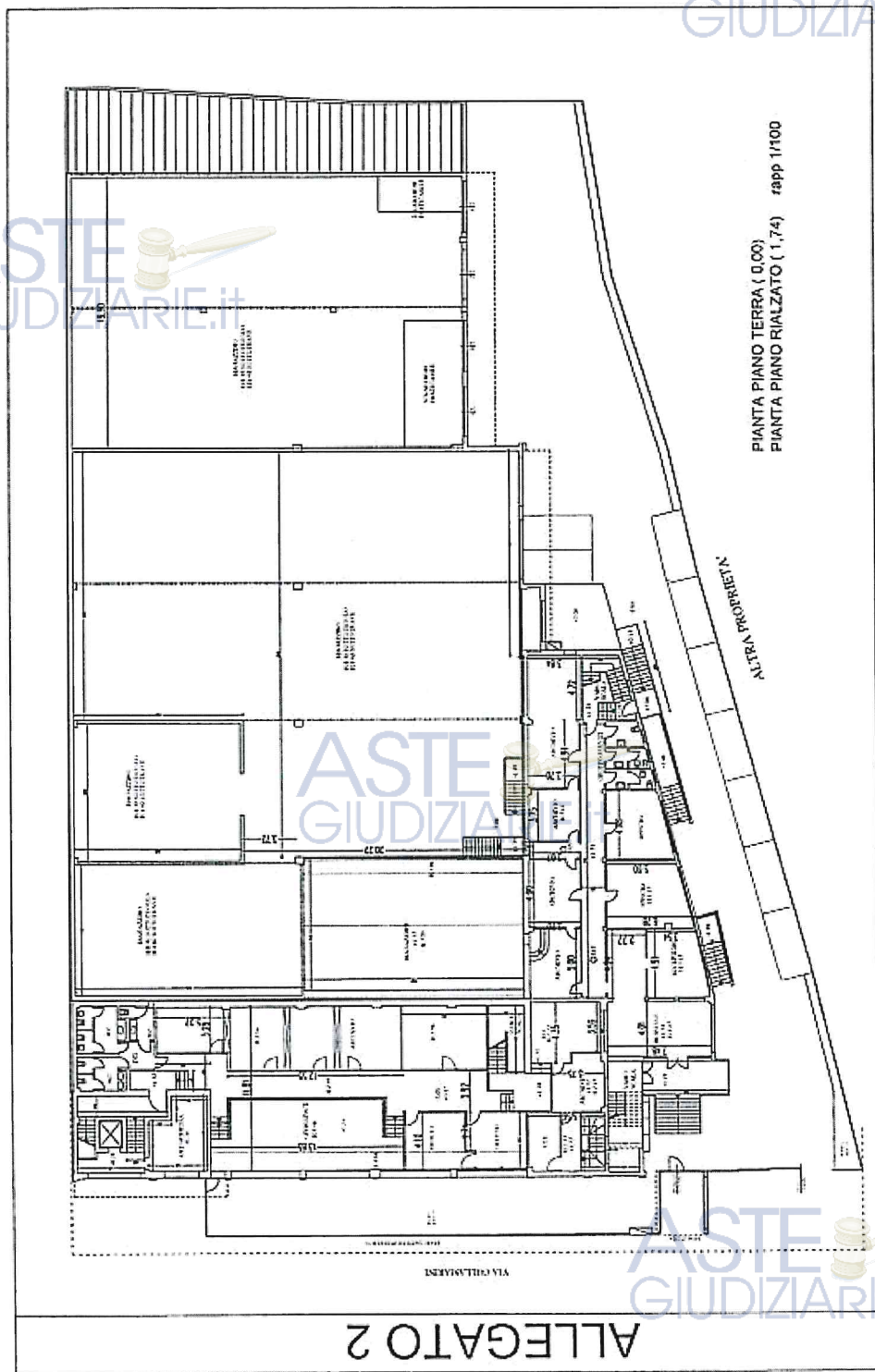
arch. Nicola Golia

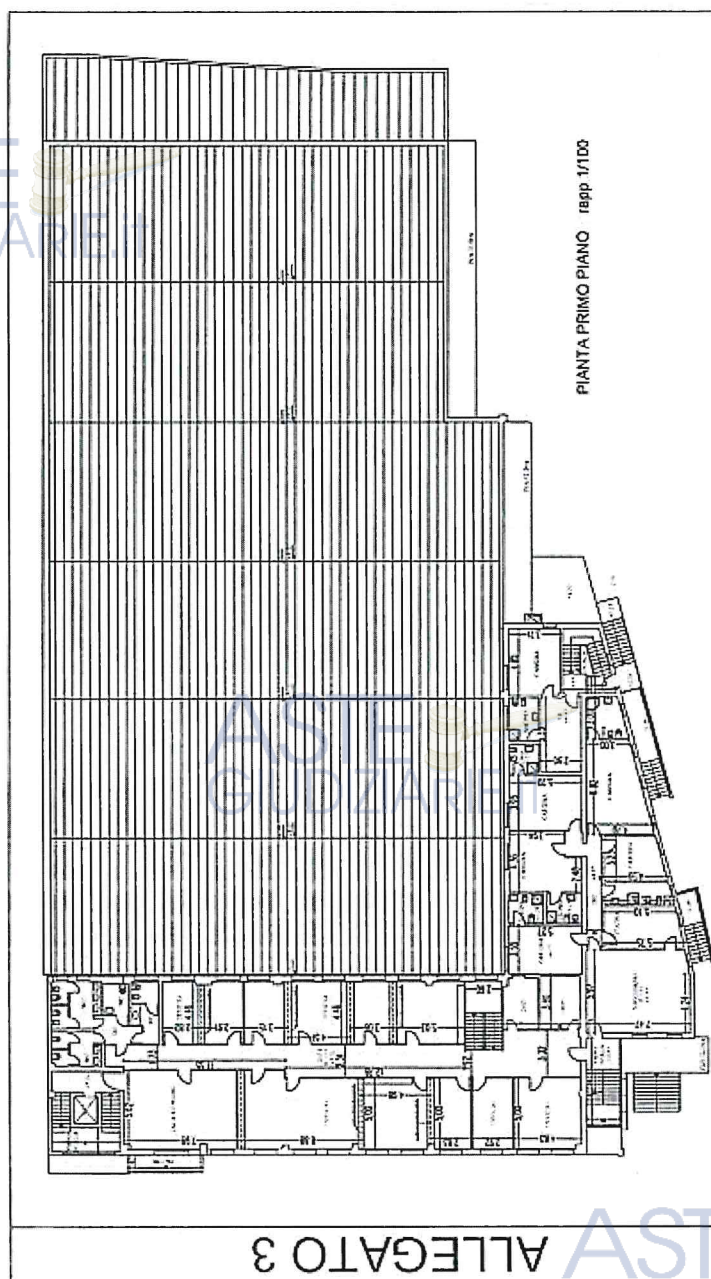
ASTE
GIUDIZIARIE.it



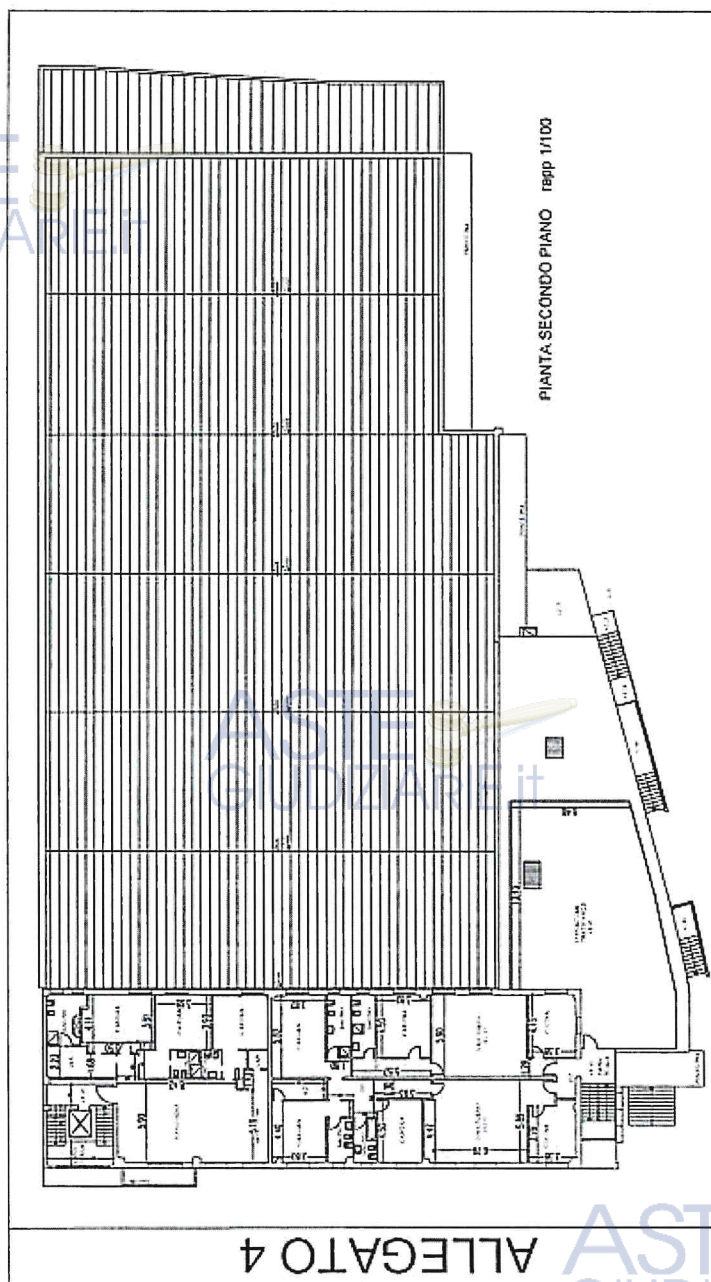
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it