

VELA S.p.A.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI BOLOGNA E DI BAZZANO**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AGGIORNATA AL 15 NOVEMBRE 2013



Sommario:

1. **PREMESSA**
2. **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
3. **CRITERI DI VALUTAZIONE**
4. **LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**
5. **DESCRIZIONE**
6. **PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI**
7. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
8. **SITUAZIONE URBANISTICA**
9. **REGOLARITA' EDILIZIA**
10. **SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'**
11. **DESCRIZIONE**
12. **CONSISTENZE**
13. **IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO**
14. **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**
15. **VALUTAZIONE**
16. **CONCLUSIONI**
17. **AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)**
18. **CONSERVATORIA**
ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto ho esaminato le proprietà immobiliari della ditta VELA S.p.A. in oggetto site in comune di Bologna e di Bazzano (BO) ed ho svolto indagini al fine di valutare il loro Valore di Mercato, alla data del 15.11.2013, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Lo scopo della presente perizia è determinare il Valore di Mercato di unità immobiliari destinate ad essere alienate nell'ambito di una procedura di concordato preventivo.

Il sopralluogo alle proprietà in oggetto è stato eseguito in data 07.11.2013

2. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per Valore di Mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita stessa;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;

- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo**, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddittuale**, basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri, che però data la peculiarità del bene si è ritenuto inadatto a valutarlo correttamente

Per lo svolgimento della valutazione, abbiamo effettuato un'ispezione alle proprietà immobiliari per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornitaci da Voi attraverso la documentazione già prodotta, i dati ad esse relativi, (consistenza, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione, esposizione, ecc.) necessari allo sviluppo della stima, abbiamo analizzato le condizioni di mercato e considerato:

- il valore dell'immobile nel presupposto sia libero ed immediatamente disponibile;
- i dati economici rilevati dal mercato immobiliare locale, opportunamente elaborati onde adattarli alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto.

4. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione da fornitaci e a quella reperita presso il Comune di Bolognai; ciò nonostante, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato:

- a) non sono state effettuate verifiche della struttura, in particolare analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di passività in generale;
- b) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- c) Le indicazioni derivanti dall'analisi del locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione;
- d) I dati relativi alle consistenze sia degli immobili, che dei terreni, che della cava sono stati rilevati dalla documentazione tecnica e dal sopralluogo
- e) abbiamo effettuato verifiche solo presso Uffici tecnici Comunali, non presso altri gli Enti competenti relativamente a VVFF, Ufficio d'Igiene, , etc.,

5. DESCRIZIONE

Il cespite, oggetto di valutazione, è costituito un complesso industriale per l'escavazione dell'argilla e la produzione di laterizi con grandi piazzali, con terreno già adibito a cava articolato e nel complesso con pianta irregolare posto a nord della città di Bologna nei pressi della tangenziale, a nord della autostrada A14 e a ovest della A13, non lontano dall'aeroporto cittadino.

La zona è ben collegata e caratterizzata da numerosi insediamenti produttivi e commerciali.

Il complesso immobiliare è tagliato dalla ferrovia trasversalmente in modo da dividersi a sud nel sito produttivo e a nord nella cava, collegati sotto la ferrovia da un tunnel tecnico.

La porzione a sud è pressoché triangolare con un accesso diretto dalla tangenziale, una palazzina uffici in struttura tradizionale, un capannone per l'accumulo dell'argilla, un complesso produttivo articolato, una palazzina di servizio e grandi piazzali quasi completamente asfaltati.

I capannoni sono misti come struttura, epoca di costruzione e tipologia costruttiva.

Alla data del sopralluogo al produzione era ferma, gli ambienti senza personale, ma ancora arredati e attrezzati con il macchinario (i beni mobili sono esclusi dalla presente stima).

La porzione a nord è molto articolata essendovi di fatto due ex cave, una serie di aree umide e "ambientali" una zona con accumulo di argilla cavata e con alcuni immobili di servizio, e soprattutto una parte significativa occupata da RFI.

Alla data del sopralluogo le aree in uso a Vela erano libere da persone, nelle aree in uso a RFI erano in corso lavori di scavo e movimento terra.

6. PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti VELA S.p.A. come segue:

- * atto di fusione notaio Renato Anessi rep 146926 racc. 26193 del 19.12.2002 trascritto a Bologna il 09.01.2003 ai nn. 1587/1169 (allegato 5)
- * atto di fusione notaio Federico Rossi Rep. 29362 e racc. 7950 del 13.04.99 registrato a Bologna il 29.04.99 ai n.i. 1216 serie 1f (allegato 6)
- * contratto di cessione di ramo d'azienda notaio Federico Rossi Registrato a Bologna il 13.01.97 al N°193 (allegato 7)

CONTRATTI

Una porzione della ex cava a nord della ferrovia (vedi allegato 26) è occupata da RFI in virtù di un accordo tra le parti (vedi allegato 4) per *“l’occupazione dell’area Corticella e per il conferimento dei materiali di risulta dagli scavi del passante sotterraneo alta Velocità del nodo di Bologna presso i siti di cava Colombo e Rosario – S. Glacolino (polo estrattivo L)”* in via sintetica tale accordo , firmato il 13 novembre 2008 prevede:

- La risoluzione di una precedente controversia dinanzi al TAR tra le parti
- Il pagamento da parte di RFI di un indennizzo semestrale per l’occupazione delle aree
- Il pagamento da parte di RFI di un importo per il conferimento di materiale per il riempimento della cava
- La scadenza del contratto al 31.05.2013 prorogabile un anno
- Una fidejussione di RFI a garanzia (non fornitemi)
- Una serie di clausole tecniche per le quali si rimanda all’allegato

CONVENZIONI

Vi sono fondamentalmente due convenzioni con il comune di Bologna

per le due ex cave esistenti all'interno dell'area a nord della ferrovia come segue.

CAVA ROSARIO S. GIACOMINO

Convenzione sottoscritta il 15.02.2002, trascritta a Bologna il 05.05.2002, scaduta ed in fase di "chiusura" per mezzo del citato contratto con RFI, vi sarebbe ancora una potenzialità di escavazione, a fronte però di un rinnovo delle autorizzazioni; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

CAVA COLOMBO

Convenzione sottoscritta dinnanzi al notaio Federico Rossi il 19.01.2010 e trascritta a Bologna il 04.02.2010 al N° 1768 con cui sostanzialmente si proroga la precedente del 18.07.2000 per poter fare la sistemazione finale secondo l'accordo con RFI su citato ; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

ATTI GIUDIZIARI

In relazione all'accordo citato tra VELA e RFI è sorto un contenzioso che qui il C.T.U. non tratterà nel dettaglio, per il quale Vela ha ritenuto RFI inadempiente per cui ha citato RFI ed attualmente vi è pendente un ricorso per accertamento tecnico preventivo (r.g. n. 13015/13 tribunale di Bologna).

Si rimanda agli allegati 13, 14 15 per atto di citazione, memoria di

costituzione e ricorso per ATP.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure catastali da me effettuate il bene risulta composto da numerosi mappali (si rimanda all'allegato 1 per le planimetrie, all'allegato 3 per le visure e all'allegato 17 tavola 2 per un quadro sinottico della situazione catastale)

In via sintetica i mappali sono come segue (si rimanda all'allegata visura per i dettagli):

COMUNE DI BOLOGNA

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 18

FABBRICATI

mapp 111

sub, 3-4-5-6

mapp 129

mapp. 130

mapp. 132

AREE URBANE

Mapp 225/1

Mapp. 226/1

Mapp. 227/1

Mapp. 228

Mapp. 288

Mapp. 289

Mapp. 290

CATASTO TERRENI

FOGLIO 18

Mapp. 3-15-24-25-35-36-44-45-48-49-51-98-107-109-126-145-146-147-148-
149-150-151-152-153-154-156-158-159-161-162-163-164-165-166-167-170-
171-173-174-176-177-178-179-180-188-191-204-209-234-236-239-242-247-
271-272-273-274

FOGLIO 19

Mapp. 13-14-15-711-728-734-754-755-756-757-762-763

FOGLIO 56

Mapp. 41-375-376

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico di Bologna il complesso risulta in due ambiti urbanistici diversi.

La porzione a sud della ferrovia e una parte della porzione a nord della ferrovia (collegate però da un solo tunnel tecnico sotto la ferrovia atto al trasporto dell'argilla) è classificata come "ambito 112" (in via sintetica rimandando agli allegati per il dettaglio) sono esclusi gli usi abitativo, commercio grandi strutture, campeggi o simili, usi rurale, sono soggetti a verifica gli usi come sport spettacolo e tempo libero, gli altri usi sono ammessi. Sono ammessi la ristrutturazione, la parziale demolizione e ricostruzione e un 15 % di aumento di volume per usi industriali ed artigianali.

Il resto dell'area (la ex cava sostanzialmente) è classificata come "ambito 156" di valore ambientale e naturale ove sostanzialmente sono ammessi limitati usi marginali di servizio locale.

9. REGOLARITA' EDILIZIA

COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale con uffici è stato edificato in virtù di numerose autorizzazioni anche articolate con varie sanatorie come segue (rimandando agli allegati in pdf una verifica puntuale):

- Concessione edilizia N° 4786/75 Prot. N° 20779/75 del 14.05.1975
- Concessione edilizia N° 13063/77 Prot. N° 28598/77 del 20.07.77
- Concessione edilizia N° 10351/82 Prot. N° 42660/82 del 21.10.82
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. N° 31303/86 del 09.07.87
- Concessione edilizia in sanatoria in difformità alla N° 13063/77 del 02.11.87
- Concessione edilizia Prot. N° 13558/89 del 17.03.1990
- Concessione edilizia in sanatoria del 17.02.1992
- Concessione edilizia in sanatoria del 11.07.1994
- Concessione edilizia in sanatoria del 23.09.1988
- DIA Prot. N° 131298 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 131338 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 81026 del 09.05.2003

ABITABILITÀ - AGIBILITÀ

Dalla documentazione rinvenuta presso il comune di Bologna si evidenzia che la sola prima concessione edilizia del 1975 ha avuto una seguente autorizzazione all'agibilità, mentre per le successive o sono state negate o non risultano richieste .

10. SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'

L'analisi della conformità alle normative attraverso l'analisi combinata dell'immobile, a seguito di ispezioni degli spazi, degli impianti e della documentazione tecnica consegnataci, viene di seguito sintetizzata:

- Catastale:

- le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risultano conformi all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale salvo modeste modifiche interne ininfluenti ai fini della rendita.

- Urbanistica/edilizia:

- Le opere di massima sono conformi alle autorizzazioni edilizie a parte gli immobili edificati a nord della ferrovia (sostanzialmente una grande tettoia metallica per l'argilla) che risultano privi di autorizzazione ;
- A parte la porzione originaria del 1975 tutto il resto è privo di agibilità;

- Impiantistica e varie

- nessun certificato di conformità degli impianti mi e' pervenuto
- non ho reperito autorizzazioni valide dei VV.F.
- non ho reperito i collaudi statici

- non ho reperito autorizzazioni allo scarico in fognatura

11. DESCRIZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

GENERALITA'

Il fabbricato in oggetto e' il risultato di una crescita "per addizioni" e per modifiche avvenute durante il corso degli anni, a partire dal 1975 (data della prima autorizzazione edilizia).

L'edificio per uffici oltre che essere relativamente recente è in generale in buone condizioni di manutenzione, edificato con struttura classica in muratura è completo di impianti e finiture

Il capannone per lo stoccaggio dell'argilla è forse la parte meglio conservata degli immobili industriali, anche se ha una struttura metallica piuttosto particolare specifica per lo stoccaggio di materiale sfuso.

I capannoni sono misti, anche se prevalentemente metallici, in generale leggeri e adatti ad un uso industriale pesante e non molto raffinato

L'edificio di servizio è in discrete condizioni, con struttura classica monopiano.

Tutti gli edifici industriali hanno copertura in fibrocemento con presenza di fibre di asbesto (amianto).

I piazzali esterni sono molto ampi e si presterebbero ad usi vari connessi per esempio alla logistica.

In generale gli immobili se non riusati per la produzione di laterizio andrebbero rivisti e/o ristrutturati quasi per intero.

FRUIBILITA'

La fruibilità del bene è molto difficile da valutare in questo momento economico.

Da un lato l'optimum per la valorizzazione del bene sarebbe la continuità produttiva, ma a parte il problema della cava, che tratterò a parte, non pare che il mercato al momento richieda grandi quantità di laterizio.

Molto particolare e di non immediata realizzazione è l'ipotesi di percorrere un uso soggetto a verifica tra quelli ammessi dallo strumento urbanistico.

La collocazione e i grandi spazi farebbero pensare ad usi connessi all'autotrasporto e/o alla logistica come i più collocabili nell'area.

AMIANTO

La maggior parte degli immobili è coperta con fibro amianto, ancorché dal sopralluogo non si siano rilevate emergenze la vetustà e la direzione presa dalla normativa fanno ritenere ineludibile la sostituzione, tanto più in caso di ristrutturazione o modifica degli edifici

INQUINAMENTO SOTTOSUOLO

Pur non avendo potuto fare indagini e prelievi la tipologia di lavorazione non è tale da prefigurare un inquinamento connesso alle lavorazioni.

Potrebbero esservi situazioni locali (cisterne etc) ma parrebbero di dimensioni contenute.

Naturalmente non si può aprioristicamente escludere il dolo come per esempio il sotterramento di inquinanti o l'uso per la ricarica dei piazzali di materiale non idoneo, si tratta naturalmente di ipotesi estreme e anche se non

impossibili, improbabili ed in ogni caso verificabili solo con una campagna di indagini.

AREE EX CAVA

Le aree sono molto articolate.

Una porzione appare avviata ad una rinaturalizzazione con zone umide, canneti e boschetti ricchissimi di fauna (aironi, lepri, uccelli acquatici) e pare difficile intravedere un uso economico se non marginale.

La porzione in uso a RFI non pare avviata ad un riuso a breve; alla data del sopralluogo era evidente che il materiale depositato era misto a inerti (macerie di cemento e mattoni come si può desumere dalle fotografie allegate).

Pur non potendo entrare nel merito della questione legale, comunque si evolverà è chiaro che il bene per un po' di tempo non sarà disponibile, si sommi a questo che lo strumento urbanistico prevede usi molto limitati, tra l'altro impiantabili dopo la chiusura dei lavori di rimessa in pristino delle cave.

In sintesi tra strumento urbanistico, vincoli di convenzione (tradotto in euro 1.515.338 di fidejussioni a favore del comune di Bologna) e aspetti legali l'area (quasi 600.000 mq) non pare poter essere utilizzata in tempi brevi.

12. CONSISTENZE

Sulla base della documentazione reperita e sulla scorta del sopralluogo, ho eseguito il calcolo della superficie lorda e commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima come segue

<h1>IMMOBILI VELA A BOLOGNA</h1>

CONSISTENZA	
	MQ
EDIFICI INDUSTRIALI S.L.P. = S.C.	20.650,00
PALAZZINA UFFICI S.L.P. CIRCA 1/4 DELLA S.C.	1.120,00
PALAZZINA DI SERVIZIO S.L.P. = S.C.	400,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE (15% DELL'ESISTENTE)	3.195,00
AREE IN AMBITO 112 CIRCA TOTALI	187.000,00
PIAZZALI ASFALTATI (PORZIONE DEL RIGO PRECEDENTE)	102.500,00
AERE IN AMBITO 156	520.000,00
COPERTURE IN ETERNIT	20.650,00

Nel calcolo delle consistenze si sono trascurati:

- tettoie precarie
- piccole coperture,
- impianti tecnici
- immobili non autorizzati

13.IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO

COMPLESSO INDUSTRIALE

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite negli archivi catastali nella categoria catastale D/1 e D/7, che comprende gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, nel 2010 sono circa 655 mila sul territorio nazionale.

La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinata al settore produttivo.

(...) Tra le regioni con la maggior presenza relativa di Capannoni sul territorio emerge la Lombardia (20% dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 13%, 12% e 10% dello stock nazionale rispettivamente) (...)

Lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo, nei quali si trova, a livello nazionale una quota dell'83,4% di unità immobiliari produttive (...)

Nel 2012 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 11.847 NTN che rappresenta il 1,8% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale).(...)

E' possibile verificare che le compravendite risultano concentrate per il 70% circa del mercato al Nord (41% nel Nord Ovest).

(...) Dalla distribuzione del mercato dei Capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2011, si sono verificate il 28,4% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa).

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2010, si nota un diffuso calo delle compravendite. L'area delle Isole, con una flessione del -12,7%, è quella che perde la quota maggiore di mercato, seguono l'area del Nord Est, dove si realizza il 28% circa del mercato nazionale, con un calo del -6,1% e del Centro che perde l'3,8%. Più contenute le flessioni del Sud, -2,1% e del Nord

Ovest, -1,2%.(...) per i volumi di compravendite, come rilevato per lo stock dei capannoni, il mercato è decisamente concentrato nei comuni non capoluogo, nei quali sono ubicate, a livello nazionale, l'84% delle unità immobiliari compravendute nel 2011. Nel Nord Ovest, la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'88%, nelle Isole si rileva il valore minimo pari al 74%.

(...) Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la flessione dei volumi di compravendita dal 2006. Le uniche eccezioni nel periodo sono rappresentate dalla crescita nel Nord Est nel 2007 e nelle Isole nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente circa del 25-27% con una punta del -32% nel Nord Est. La situazione è analoga nei capoluoghi anche se la contrazione complessiva risulta superiore in tutti gli ambiti territoriali.

AREE EX CAVA

Non esiste un mercato delle cave dismesse, se non in relazione alla loro possibile destinazione urbanistica futura.

La cava in oggetto, ancorché non ancora sistemata e oggetto di un contenzioso di non poco conto, ha destinazioni urbanistiche di scarso rilievo commerciale, soprattutto in relazione al fatto che non pare usufruibile a breve.

Anche chi volesse per esempio farne un parco faunistico, avrebbe l'incertezza sul tempo in cui si rende disponibile.

14. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Analizzando la porzione di cespite in oggetto, data la sua conformazione planimetrica è possibile immaginare che la vendita/locazione possa avvenire più facilmente in blocco.

Visti

- la peculiarità del bene,
- la dimensione
- la destinazione
- il grado di finitura dell'immobile
- il grado di conservazione e manutenzione
- l'accessibilità,

Si attribuiranno valori pressoché simili al valore delle aree edificabili in zona (a parte per gli uffici) detraendo il costo di smaltimento e sostituzione dell'amianto.

AREE A CAVA

La situazione induce il perito a considerare cautelativamente quanto segue:

- non in grado di generare reddito il contratto con RFI (a meno di accordi auspicabili ma non facili)
- sostanzialmente bloccato il terreno fino alla conclusione delle operazioni di rimessa in pristino delle cave e della vicenda legale
- potenziale fonte di spese per una cifra pari alle fideiussioni rilasciate.

15. VALUTAZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato attuale, considerata libera e disponibile.

La stima che segue è effettuata con il solo metodo comparativo in quanto si ritiene e il metodo reddituale di non agevole applicazione, da un lato perché non vi è un mercato di affitto di aziende per laterizi di riferimento.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in rapporto ai comparativi rilevati dalla ricerca di mercato effettuata in loco.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo.

Infine sono stati dedotti i costi di smaltimento dell'amianto in copertura (costo parametrico ma piuttosto preciso) mentre non sono stati considerati costi per una eventuale bonifica rimandando ad un eventuale accantonamento di sicurezza a parte.

Visto il tipo di immobile la possibilità più redditizia sarebbe il subentro o comunque l'utilizzo del bene per la medesima attività (produzione di laterizi con

cava); data la scarsa richiesta di laterizio del mercato non si può che valutare l'immobile per la sua sola potenzialità edificatoria..

CAVA

Il perito ritiene di non attribuire un valore all'area, anzi di considerare un costo pari alle fideiussioni

IMMOBILI VELA A BOLOGNA			
PERIZIA DI STIMA			
	MQ	EURO/MQ	TOTALE EURO
EDIFICI INDUSTRIALI	20.650,00	400,00	8.260.000,00
PALAZZINA UFFICI	1.120,00	1.000,00	1.120.000,00
PALAZZINA DI SERVIZIO	400,00	400,00	160.000,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE	3.195,00	300,00	958.500,00
PIAZZALI	102.500,00	25,00	2.562.500,00
SMALTIMENTO ETERNIT	20.650,00	40,00	- 826.000,00
FIDEJUSSIONI PER LA CAVA	1,00	1.515.388,00	- 1.515.388,00
			10.719.612,00

16. CONCLUSIONI

COMPLESSO INDUSTRIALE

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

CAVA

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

17. AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)

DESCRIZIONE

Trattasi di una normale autorimessa all'interno di un edificio residenziale sito a Bazzano (BO) via Mazzini, 22.

CATASTO

L'immobile è censito al catasto fabbricati a seguito della variazione N° 3126.1/2010 del 10.02.2010 come segue:

provincia di Bologna, Comune di Bazzano

Foglio 15

Mapp. 90/171 via Mazzini, 22, p.S2, Cat C/6; Cl. 4, Cons mq 34 R.C. Euro 180,86

PROVENIENZA

L'immobile, in piena proprietà alla Vela S.p.A., è pervenuto con atto notaio Maria Teresa Benedetti rep. 27338, racc 12361 del 15.12.2010 trascritto a Bologna ai n.i 1522/1032 il 13.01.2011

VALUTAZIONE

In via sintetica e con il metodo comparativo il valore dell'autorimessa è stimato i euro 10.000 (diecimila)

18. CONSERVATORIA

Dalle visure telematiche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Bologna gli immobili risultano in piena proprietà a VELA S.p.A. e libero da gravami.

Brescia, 15 novembre 2013

IL PERITO

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTI MAPPA IMMOBILE INDUSTRIALE IN BOLOGNA VISURE CATASTALI
ALLEGATO 2	PLANIMETRIE CATASTALI GARAGE IN BAZZANO
ALLEGATO 3	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 4	ACCORDO RFI - VELA
ALLEGATO 5	ATTO DI FUSIONE DEL 2002
ALLEGATO 6	ATTO DI FUSIONE DEL 1999
ALLEGATO 7	ATTO DI CESSIONE RAMO D'AZIENDA DEL 1997
ALLEGATO 8	CONVENZIONE CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 9	REL TECNICA CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 10	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2000
ALLEGATO 11	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 12	AUTORIZZAZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 13	ATTO DI CITAZIONE VELA - RFI
ALLEGATO 14	MEMORIA DI COSTITUZIONE RFI
ALLEGATO 15	RICORSO PER ATP
ALLEGATO 16	FIDEIUSSIONI
ALLEGATO 17	TAVOLE GRAFICHE
ALLEGATO 18	FOTOGRAFIE UFFICI
ALLEGATO 19	FOTOGRAFIE EDIFICI INDUSTRIALI
ALLEGATO 20	FOTOGRAFIE EDIFICIO DI SERVIZIO
ALLEGATO 21	FOTOGRAFIE PIAZZALI

ALLEGATO 22	FOTOGRAFIE CAVE DALL'ALTO
ALLEGATO 23	FOTOGRAFIE AREA CAVA
ALLEGATO 24	ESTRATTO PGT BOLOGNA
ALLEGATO 25	PLANIMETRIA GENERALE CAVE
ALLEGATO 26	PRATICHE EDILIZIE
ALLEGATO 27	AGIBILITA'
ALLEGATO 28	VISURE CONSERVATORIA

VELA S.p.A.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI BOLOGNA E DI BAZZANO**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AGGIORNATA AL 15 NOVEMBRE 2013



Sommario:

1. **PREMESSA**
2. **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
3. **CRITERI DI VALUTAZIONE**
4. **LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**
5. **DESCRIZIONE**
6. **PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI**
7. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
8. **SITUAZIONE URBANISTICA**
9. **REGOLARITA' EDILIZIA**
10. **SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'**
11. **DESCRIZIONE**
12. **CONSISTENZE**
13. **IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO**
14. **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**
15. **VALUTAZIONE**
16. **CONCLUSIONI**
17. **AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)**
18. **CONSERVATORIA**
ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto ho esaminato le proprietà immobiliari della ditta VELA S.p.A. in oggetto site in comune di Bologna e di Bazzano (BO) ed ho svolto indagini al fine di valutare il loro Valore di Mercato, alla data del 15.11.2013, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Lo scopo della presente perizia è determinare il Valore di Mercato di unità immobiliari destinate ad essere alienate nell'ambito di una procedura di concordato preventivo.

Il sopralluogo alle proprietà in oggetto è stato eseguito in data 07.11.2013

2. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per Valore di Mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita stessa;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;

- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo**, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddituale**, basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri, che però data la peculiarità del bene si è ritenuto inadatto a valutarlo correttamente

Per lo svolgimento della valutazione, abbiamo effettuato un'ispezione alle proprietà immobiliari per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornitaci da Voi attraverso la documentazione già prodotta, i dati ad esse relativi, (consistenza, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione, esposizione, ecc.) necessari allo sviluppo della stima, abbiamo analizzato le condizioni di mercato e considerato:

- il valore dell'immobile nel presupposto sia libero ed immediatamente disponibile;
- i dati economici rilevati dal mercato immobiliare locale, opportunamente elaborati onde adattarli alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto.

4. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione da fornitaci e a quella reperita presso il Comune di Bolognai; ciò nonostante, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato:

- a) non sono state effettuate verifiche della struttura, in particolare analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di passività in generale;
- b) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- c) Le indicazioni derivanti dall'analisi del locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione;
- d) I dati relativi alle consistenze sia degli immobili, che dei terreni, che della cava sono stati rilevati dalla documentazione tecnica e dal sopralluogo
- e) abbiamo effettuato verifiche solo presso Uffici tecnici Comunali, non presso altri gli Enti competenti relativamente a VVFF, Ufficio d'Igiene, , etc.,

5. DESCRIZIONE

Il cespite, oggetto di valutazione, è costituito un complesso industriale per l'escavazione dell'argilla e la produzione di laterizi con grandi piazzali, con terreno già adibito a cava articolato e nel complesso con pianta irregolare posto a nord della città di Bologna nei pressi della tangenziale, a nord della autostrada A14 e a ovest della A13, non lontano dall'aeroporto cittadino.

La zona è ben collegata e caratterizzata da numerosi insediamenti produttivi e commerciali.

Il complesso immobiliare è tagliato dalla ferrovia trasversalmente in modo da dividersi a sud nel sito produttivo e a nord nella cava, collegati sotto la ferrovia da un tunnel tecnico.

La porzione a sud è pressoché triangolare con un accesso diretto dalla tangenziale, una palazzina uffici in struttura tradizionale, un capannone per l'accumulo dell'argilla, un complesso produttivo articolato, una palazzina di servizio e grandi piazzali quasi completamente asfaltati.

I capannoni sono misti come struttura, epoca di costruzione e tipologia costruttiva.

Alla data del sopralluogo al produzione era ferma, gli ambienti senza personale, ma ancora arredati e attrezzati con il macchinario (i beni mobili sono esclusi dalla presente stima).

La porzione a nord è molto articolata essendovi di fatto due ex cave, una serie di aree umide e "ambientali" una zona con accumulo di argilla cavata e con alcuni immobili di servizio, e soprattutto una parte significativa occupata da RFI.

Alla data del sopralluogo le aree in uso a Vela erano libere da persone, nelle aree in uso a RFI erano in corso lavori di scavo e movimento terra.

6. PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti VELA S.p.A. come segue:

- * atto di fusione notaio Renato Anessi rep 146926 racc. 26193 del 19.12.2002 trascritto a Bologna il 09.01.2003 ai nn. 1587/1169 (allegato 5)
- * atto di fusione notaio Federico Rossi Rep. 29362 e racc. 7950 del 13.04.99 registrato a Bologna il 29.04.99 ai n.i. 1216 serie 1f (allegato 6)
- * contratto di cessione di ramo d'azienda notaio Federico Rossi Registrato a Bologna il 13.01.97 al N°193 (allegato 7)

CONTRATTI

Una porzione della ex cava a nord della ferrovia (vedi allegato 26) è occupata da RFI in virtù di un accordo tra le parti (vedi allegato 4) per *“l’occupazione dell’area Corticella e per il conferimento dei materiali di risulta dagli scavi del passante sotterraneo alta Velocità del nodo di Bologna presso i siti di cava Colombo e Rosario – S. Glacolino (polo estrattivo L)”* in via sintetica tale accordo , firmato il 13 novembre 2008 prevede:

- La risoluzione di una precedente controversia dinanzi al TAR tra le parti
- Il pagamento da parte di RFI di un indennizzo semestrale per l’occupazione delle aree
- Il pagamento da parte di RFI di un importo per il conferimento di materiale per il riempimento della cava
- La scadenza del contratto al 31.05.2013 prorogabile un anno
- Una fidejussione di RFI a garanzia (non fornitemi)
- Una serie di clausole tecniche per le quali si rimanda all’allegato

CONVENZIONI

Vi sono fondamentalmente due convenzioni con il comune di Bologna

per le due ex cave esistenti all'interno dell'area a nord della ferrovia come segue.

CAVA ROSARIO S. GIACOMINO

Convenzione sottoscritta il 15.02.2002, trascritta a Bologna il 05.05.2002, scaduta ed in fase di "chiusura" per mezzo del citato contratto con RFI, vi sarebbe ancora una potenzialità di escavazione, a fronte però di un rinnovo delle autorizzazioni; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

CAVA COLOMBO

Convenzione sottoscritta dinnanzi al notaio Federico Rossi il 19.01.2010 e trascritta a Bologna il 04.02.2010 al N° 1768 con cui sostanzialmente si proroga la precedente del 18.07.2000 per poter fare la sistemazione finale secondo l'accordo con RFI su citato ; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

ATTI GIUDIZIARI

In relazione all'accordo citato tra VELA e RFI è sorto un contenzioso che qui il C.T.U. non tratterà nel dettaglio, per il quale Vela ha ritenuto RFI inadempiente per cui ha citato RFI ed attualmente vi è pendente un ricorso per accertamento tecnico preventivo (r.g. n. 13015/13 tribunale di Bologna).

Si rimanda agli allegati 13, 14 15 per atto di citazione, memoria di

costituzione e ricorso per ATP.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure catastali da me effettuate il bene risulta composto da numerosi mappali (si rimanda all'allegato 1 per le planimetrie, all'allegato 3 per le visure e all'allegato 17 tavola 2 per un quadro sinottico della situazione catastale)

In via sintetica i mappali sono come segue (si rimanda all'allegata visura per i dettagli):

COMUNE DI BOLOGNA

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 18

FABBRICATI

mapp 111

sub, 3-4-5-6

mapp 129

mapp. 130

mapp. 132

AREE URBANE

Mapp 225/1

Mapp. 226/1

Mapp. 227/1

Mapp. 228

Mapp. 288

Mapp. 289

Mapp. 290

CATASTO TERRENI

FOGLIO 18

Mapp. 3-15-24-25-35-36-44-45-48-49-51-98-107-109-126-145-146-147-148-
149-150-151-152-153-154-156-158-159-161-162-163-164-165-166-167-170-
171-173-174-176-177-178-179-180-188-191-204-209-234-236-239-242-247-
271-272-273-274

FOGLIO 19

Mapp. 13-14-15-711-728-734-754-755-756-757-762-763

FOGLIO 56

Mapp. 41-375-376

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico di Bologna il complesso risulta in due ambiti urbanistici diversi.

La porzione a sud della ferrovia e una parte della porzione a nord della ferrovia (collegate però da un solo tunnel tecnico sotto la ferrovia atto al trasporto dell'argilla) è classificata come "ambito 112" (in via sintetica rimandando agli allegati per il dettaglio) sono esclusi gli usi abitativo, commercio grandi strutture, campeggi o simili, usi rurale, sono soggetti a verifica gli usi come sport spettacolo e tempo libero, gli altri usi sono ammessi. Sono ammessi la ristrutturazione, la parziale demolizione e ricostruzione e un 15 % di aumento di volume per usi industriali ed artigianali.

Il resto dell'area (la ex cava sostanzialmente) è classificata come "ambito 156" di valore ambientale e naturale ove sostanzialmente sono ammessi limitati usi marginali di servizio locale.

9. REGOLARITA' EDILIZIA

COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale con uffici è stato edificato in virtù di numerose autorizzazioni anche articolate con varie sanatorie come segue (rimandando agli allegati in pdf una verifica puntuale):

- Concessione edilizia N° 4786/75 Prot. N° 20779/75 del 14.05.1975
- Concessione edilizia N° 13063/77 Prot. N° 28598/77 del 20.07.77
- Concessione edilizia N° 10351/82 Prot. N° 42660/82 del 21.10.82
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. N° 31303/86 del 09.07.87
- Concessione edilizia in sanatoria in difformità alla N° 13063/77 del 02.11.87
- Concessione edilizia Prot. N° 13558/89 del 17.03.1990
- Concessione edilizia in sanatoria del 17.02.1992
- Concessione edilizia in sanatoria del 11.07.1994
- Concessione edilizia in sanatoria del 23.09.1988
- DIA Prot. N° 131298 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 131338 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 81026 del 09.05.2003

ABITABILITÀ - AGIBILITÀ

Dalla documentazione rinvenuta presso il comune di Bologna si evidenzia che la sola prima concessione edilizia del 1975 ha avuto una seguente autorizzazione all'agibilità, mentre per le successive o sono state negate o non risultano richieste .

10. SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'

L'analisi della conformità alle normative attraverso l'analisi combinata dell'immobile, a seguito di ispezioni degli spazi, degli impianti e della documentazione tecnica consegnataci, viene di seguito sintetizzata:

- Catastale:

- le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risultano conformi all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale salvo modeste modifiche interne ininfluenti ai fini della rendita.

- Urbanistica/edilizia:

- Le opere di massima sono conformi alle autorizzazioni edilizie a parte gli immobili edificati a nord della ferrovia (sostanzialmente una grande tettoia metallica per l'argilla) che risultano privi di autorizzazione ;
- A parte la porzione originaria del 1975 tutto il resto è privo di agibilità;

- Impiantistica e varie

- nessun certificato di conformità degli impianti mi e' pervenuto
- non ho reperito autorizzazioni valide dei VV.F.
- non ho reperito i collaudi statici

- non ho reperito autorizzazioni allo scarico in fognatura

11. DESCRIZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

GENERALITA'

Il fabbricato in oggetto e' il risultato di una crescita "per addizioni" e per modifiche avvenute durante il corso degli anni, a partire dal 1975 (data della prima autorizzazione edilizia).

L'edificio per uffici oltre che essere relativamente recente è in generale in buone condizioni di manutenzione, edificato con struttura classica in muratura è completo di impianti e finiture

Il capannone per lo stoccaggio dell'argilla è forse la parte meglio conservata degli immobili industriali, anche se ha una struttura metallica piuttosto particolare specifica per lo stoccaggio di materiale sfuso.

I capannoni sono misti, anche se prevalentemente metallici, in generale leggeri e adatti ad un uso industriale pesante e non molto raffinato

L'edificio di servizio è in discrete condizioni, con struttura classica monopiano.

Tutti gli edifici industriali hanno copertura in fibrocemento con presenza di fibre di asbesto (amianto).

I piazzali esterni sono molto ampi e si presterebbero ad usi vari connessi per esempio alla logistica.

In generale gli immobili se non riusati per la produzione di laterizio andrebbero rivisti e/o ristrutturati quasi per intero.

FRUIBILITA'

La fruibilità del bene è molto difficile da valutare in questo momento economico.

Da un lato l'optimum per la valorizzazione del bene sarebbe la continuità produttiva, ma a parte il problema della cava, che tratterò a parte, non pare che il mercato al momento richieda grandi quantità di laterizio.

Molto particolare e di non immediata realizzazione è l'ipotesi di percorrere un uso soggetto a verifica tra quelli ammessi dallo strumento urbanistico.

La collocazione e i grandi spazi farebbero pensare ad usi connessi all'autotrasporto e/o alla logistica come i più collocabili nell'area.

AMIANTO

La maggior parte degli immobili è coperta con fibro amianto, ancorché dal sopralluogo non si siano rilevate emergenze la vetustà e la direzione presa dalla normativa fanno ritenere ineludibile la sostituzione, tanto più in caso di ristrutturazione o modifica degli edifici

INQUINAMENTO SOTTOSUOLO

Pur non avendo potuto fare indagini e prelievi la tipologia di lavorazione non è tale da prefigurare un inquinamento connesso alle lavorazioni.

Potrebbero esservi situazioni locali (cisterne etc) ma parrebbero di dimensioni contenute.

Naturalmente non si può aprioristicamente escludere il dolo come per esempio il sotterramento di inquinanti o l'uso per la ricarica dei piazzali di materiale non idoneo, si tratta naturalmente di ipotesi estreme e anche se non

impossibili, improbabili ed in ogni caso verificabili solo con una campagna di indagini.

AREE EX CAVA

Le aree sono molto articolate.

Una porzione appare avviata ad una rinaturalizzazione con zone umide, canneti e boschetti ricchissimi di fauna (aironi, lepri, uccelli acquatici) e pare difficile intravedere un uso economico se non marginale.

La porzione in uso a RFI non pare avviata ad un riuso a breve; alla data del sopralluogo era evidente che il materiale depositato era misto a inerti (macerie di cemento e mattoni come si può desumere dalle fotografie allegate).

Pur non potendo entrare nel merito della questione legale, comunque si evolverà è chiaro che il bene per un po' di tempo non sarà disponibile, si sommi a questo che lo strumento urbanistico prevede usi molto limitati, tra l'altro impiantabili dopo la chiusura dei lavori di rimessa in pristino delle cave.

In sintesi tra strumento urbanistico, vincoli di convenzione (tradotto in euro 1.515.338 di fidejussioni a favore del comune di Bologna) e aspetti legali l'area (quasi 600.000 mq) non pare poter essere utilizzata in tempi brevi.

12. CONSISTENZE

Sulla base della documentazione reperita e sulla scorta del sopralluogo, ho eseguito il calcolo della superficie lorda e commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima come segue

<h1>IMMOBILI VELA A BOLOGNA</h1>

CONSISTENZA	
	MQ
EDIFICI INDUSTRIALI S.L.P. = S.C.	20.650,00
PALAZZINA UFFICI S.L.P. CIRCA 1/4 DELLA S.C.	1.120,00
PALAZZINA DI SERVIZIO S.L.P. = S.C.	400,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE (15% DELL'ESISTENTE)	3.195,00
AREE IN AMBITO 112 CIRCA TOTALI	187.000,00
PIAZZALI ASFALTATI (PORZIONE DEL RIGO PRECEDENTE)	102.500,00
AERE IN AMBITO 156	520.000,00
COPERTURE IN ETERNIT	20.650,00

Nel calcolo delle consistenze si sono trascurati:

- tettoie precarie
- piccole coperture,
- impianti tecnici
- immobili non autorizzati

13.IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO

COMPLESSO INDUSTRIALE

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite negli archivi catastali nella categoria catastale D/1 e D/7, che comprende gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, nel 2010 sono circa 655 mila sul territorio nazionale.

La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinata al settore produttivo.

(...) Tra le regioni con la maggior presenza relativa di Capannoni sul territorio emerge la Lombardia (20% dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 13%, 12% e 10% dello stock nazionale rispettivamente) (...)

Lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo, nei quali si trova, a livello nazionale una quota dell'83,4% di unità immobiliari produttive (...)

Nel 2012 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 11.847 NTN che rappresenta il 1,8% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale).(...)

E' possibile verificare che le compravendite risultano concentrate per il 70% circa del mercato al Nord (41% nel Nord Ovest).

(...) Dalla distribuzione del mercato dei Capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2011, si sono verificate il 28,4% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa).

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2010, si nota un diffuso calo delle compravendite. L'area delle Isole, con una flessione del -12,7%, è quella che perde la quota maggiore di mercato, seguono l'area del Nord Est, dove si realizza il 28% circa del mercato nazionale, con un calo del -6,1% e del Centro che perde l'3,8%. Più contenute le flessioni del Sud, -2,1% e del Nord

Ovest, -1,2%.(...) per i volumi di compravendite, come rilevato per lo stock dei capannoni, il mercato è decisamente concentrato nei comuni non capoluogo, nei quali sono ubicate, a livello nazionale, l'84% delle unità immobiliari compravendute nel 2011. Nel Nord Ovest, la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'88%, nelle Isole si rileva il valore minimo pari al 74%.

(...) Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la flessione dei volumi di compravendita dal 2006. Le uniche eccezioni nel periodo sono rappresentate dalla crescita nel Nord Est nel 2007 e nelle Isole nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente circa del 25-27% con una punta del -32% nel Nord Est. La situazione è analoga nei capoluoghi anche se la contrazione complessiva risulta superiore in tutti gli ambiti territoriali.

AREE EX CAVA

Non esiste un mercato delle cave dismesse, se non in relazione alla loro possibile destinazione urbanistica futura.

La cava in oggetto, ancorché non ancora sistemata e oggetto di un contenzioso di non poco conto, ha destinazioni urbanistiche di scarso rilievo commerciale, soprattutto in relazione al fatto che non pare usufruibile a breve.

Anche chi volesse per esempio farne un parco faunistico, avrebbe l'incertezza sul tempo in cui si rende disponibile.

14. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Analizzando la porzione di cespite in oggetto, data la sua conformazione planimetrica è possibile immaginare che la vendita/locazione possa avvenire più facilmente in blocco.

Visti

- la peculiarità del bene,
- la dimensione
- la destinazione
- il grado di finitura dell'immobile
- il grado di conservazione e manutenzione
- l'accessibilità,

Si attribuiranno valori pressoché simili al valore delle aree edificabili in zona (a parte per gli uffici) detraendo il costo di smaltimento e sostituzione dell'amianto.

AREE A CAVA

La situazione induce il perito a considerare cautelativamente quanto segue:

- non in grado di generare reddito il contratto con RFI (a meno di accordi auspicabili ma non facili)
- sostanzialmente bloccato il terreno fino alla conclusione delle operazioni di rimessa in pristino delle cave e della vicenda legale
- potenziale fonte di spese per una cifra pari alle fidejussioni rilasciate.

15. VALUTAZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato attuale, considerata libera e disponibile.

La stima che segue è effettuata con il solo metodo comparativo in quanto si ritiene e il metodo reddituale di non agevole applicazione, da un lato perché non vi è un mercato di affitto di aziende per laterizi di riferimento.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in rapporto ai comparativi rilevati dalla ricerca di mercato effettuata in loco.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo.

Infine sono stati dedotti i costi di smaltimento dell'amianto in copertura (costo parametrico ma piuttosto preciso) mentre non sono stati considerati costi per una eventuale bonifica rimandando ad un eventuale accantonamento di sicurezza a parte.

Visto il tipo di immobile la possibilità più redditizia sarebbe il subentro o comunque l'utilizzo del bene per la medesima attività (produzione di laterizi con

cava); data la scarsa richiesta di laterizio del mercato non si può che valutare l'immobile per la sua sola potenzialità edificatoria..

CAVA

Il perito ritiene di non attribuire un valore all'area, anzi di considerare un costo pari alle fideiussioni

IMMOBILI VELA A BOLOGNA			
PERIZIA DI STIMA			
	MQ	EURO/MQ	TOTALE EURO
EDIFICI INDUSTRIALI	20.650,00	400,00	8.260.000,00
PALAZZINA UFFICI	1.120,00	1.000,00	1.120.000,00
PALAZZINA DI SERVIZIO	400,00	400,00	160.000,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE	3.195,00	300,00	958.500,00
PIAZZALI	102.500,00	25,00	2.562.500,00
SMALTIMENTO ETERNIT	20.650,00	40,00	- 826.000,00
FIDEJUSSIONI PER LA CAVA	1,00	1.515.388,00	- 1.515.388,00
			10.719.612,00

16. CONCLUSIONI

COMPLESSO INDUSTRIALE

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

CAVA

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

17. AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)

DESCRIZIONE

Trattasi di una normale autorimessa all'interno di un edificio residenziale sito a Bazzano (BO) via Mazzini, 22.

CATASTO

L'immobile è censito al catasto fabbricati a seguito della variazione N° 3126.1/2010 del 10.02.2010 come segue:

provincia di Bologna, Comune di Bazzano

Foglio 15

Mapp. 90/171 via Mazzini, 22, p.S2, Cat C/6; Cl. 4, Cons mq 34 R.C. Euro 180,86

PROVENIENZA

L'immobile, in piena proprietà alla Vela S.p.A., è pervenuto con atto notaio Maria Teresa Benedetti rep. 27338, racc 12361 del 15.12.2010 trascritto a Bologna ai n.i 1522/1032 il 13.01.2011

VALUTAZIONE

In via sintetica e con il metodo comparativo il valore dell'autorimessa è stimato i euro 10.000 (diecimila)

18. CONSERVATORIA

Dalle visure telematiche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Bologna gli immobili risultano in piena proprietà a VELA S.p.A. e libero da gravami.

Brescia, 15 novembre 2013

IL PERITO

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTI MAPPA IMMOBILE INDUSTRIALE IN BOLOGNA VISURE CATASTALI
ALLEGATO 2	PLANIMETRIE CATASTALI GARAGE IN BAZZANO
ALLEGATO 3	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 4	ACCORDO RFI - VELA
ALLEGATO 5	ATTO DI FUSIONE DEL 2002
ALLEGATO 6	ATTO DI FUSIONE DEL 1999
ALLEGATO 7	ATTO DI CESSIONE RAMO D'AZIENDA DEL 1997
ALLEGATO 8	CONVENZIONE CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 9	REL TECNICA CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 10	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2000
ALLEGATO 11	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 12	AUTORIZZAZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 13	ATTO DI CITAZIONE VELA - RFI
ALLEGATO 14	MEMORIA DI COSTITUZIONE RFI
ALLEGATO 15	RICORSO PER ATP
ALLEGATO 16	FIDEIUSSIONI
ALLEGATO 17	TAVOLE GRAFICHE
ALLEGATO 18	FOTOGRAFIE UFFICI
ALLEGATO 19	FOTOGRAFIE EDIFICI INDUSTRIALI
ALLEGATO 20	FOTOGRAFIE EDIFICIO DI SERVIZIO
ALLEGATO 21	FOTOGRAFIE PIAZZALI

ALLEGATO 22	FOTOGRAFIE CAVE DALL'ALTO
ALLEGATO 23	FOTOGRAFIE AREA CAVA
ALLEGATO 24	ESTRATTO PGT BOLOGNA
ALLEGATO 25	PLANIMETRIA GENERALE CAVE
ALLEGATO 26	PRATICHE EDILIZIE
ALLEGATO 27	AGIBILITA'
ALLEGATO 28	VISURE CONSERVATORIA

VELA S.p.A.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI BOLOGNA E DI BAZZANO**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AGGIORNATA AL 15 NOVEMBRE 2013



Sommario:

1. **PREMESSA**
2. **DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
3. **CRITERI DI VALUTAZIONE**
4. **LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**
5. **DESCRIZIONE**
6. **PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI**
7. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
8. **SITUAZIONE URBANISTICA**
9. **REGOLARITA' EDILIZIA**
10. **SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'**
11. **DESCRIZIONE**
12. **CONSISTENZE**
13. **IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO**
14. **CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**
15. **VALUTAZIONE**
16. **CONCLUSIONI**
17. **AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)**
18. **CONSERVATORIA**
ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSA

In conformità all'incarico ricevuto ho esaminato le proprietà immobiliari della ditta VELA S.p.A. in oggetto site in comune di Bologna e di Bazzano (BO) ed ho svolto indagini al fine di valutare il loro Valore di Mercato, alla data del 15.11.2013, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Lo scopo della presente perizia è determinare il Valore di Mercato di unità immobiliari destinate ad essere alienate nell'ambito di una procedura di concordato preventivo.

Il sopralluogo alle proprietà in oggetto è stato eseguito in data 07.11.2013

2. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per Valore di Mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita stessa;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;

- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo**, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- **Metodo Reddituale**, basato sulla capitalizzazione ad un tasso di mercato dei redditi potenziali futuri, che però data la peculiarità del bene si è ritenuto inadatto a valutarlo correttamente

Per lo svolgimento della valutazione, abbiamo effettuato un'ispezione alle proprietà immobiliari per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornitaci da Voi attraverso la documentazione già prodotta, i dati ad esse relativi, (consistenza, caratteristiche, stato di conservazione e manutenzione, esposizione, ecc.) necessari allo sviluppo della stima, abbiamo analizzato le condizioni di mercato e considerato:

- il valore dell'immobile nel presupposto sia libero ed immediatamente disponibile;
- i dati economici rilevati dal mercato immobiliare locale, opportunamente elaborati onde adattarli alle specifiche caratteristiche del bene in oggetto.

4. LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione da fornitaci e a quella reperita presso il Comune di Bolognai; ciò nonostante, vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato:

- a) non sono state effettuate verifiche della struttura, in particolare analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche o di passività in generale;
- b) Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- c) Le indicazioni derivanti dall'analisi del locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione;
- d) I dati relativi alle consistenze sia degli immobili, che dei terreni, che della cava sono stati rilevati dalla documentazione tecnica e dal sopralluogo
- e) abbiamo effettuato verifiche solo presso Uffici tecnici Comunali, non presso altri gli Enti competenti relativamente a VVFF, Ufficio d'Igiene, , etc.,

5. DESCRIZIONE

Il cespite, oggetto di valutazione, è costituito un complesso industriale per l'escavazione dell'argilla e la produzione di laterizi con grandi piazzali, con terreno già adibito a cava articolato e nel complesso con pianta irregolare posto a nord della città di Bologna nei pressi della tangenziale, a nord della autostrada A14 e a ovest della A13, non lontano dall'aeroporto cittadino.

La zona è ben collegata e caratterizzata da numerosi insediamenti produttivi e commerciali.

Il complesso immobiliare è tagliato dalla ferrovia trasversalmente in modo da dividersi a sud nel sito produttivo e a nord nella cava, collegati sotto la ferrovia da un tunnel tecnico.

La porzione a sud è pressoché triangolare con un accesso diretto dalla tangenziale, una palazzina uffici in struttura tradizionale, un capannone per l'accumulo dell'argilla, un complesso produttivo articolato, una palazzina di servizio e grandi piazzali quasi completamente asfaltati.

I capannoni sono misti come struttura, epoca di costruzione e tipologia costruttiva.

Alla data del sopralluogo al produzione era ferma, gli ambienti senza personale, ma ancora arredati e attrezzati con il macchinario (i beni mobili sono esclusi dalla presente stima).

La porzione a nord è molto articolata essendovi di fatto due ex cave, una serie di aree umide e "ambientali" una zona con accumulo di argilla cavata e con alcuni immobili di servizio, e soprattutto una parte significativa occupata da RFI.

Alla data del sopralluogo le aree in uso a Vela erano libere da persone, nelle aree in uso a RFI erano in corso lavori di scavo e movimento terra.

6. PROVENIENZA, CONTRATTI, CONVENZIONI, ATTI GIUDIZIARI

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti VELA S.p.A. come segue:

- * atto di fusione notaio Renato Anessi rep 146926 racc. 26193 del 19.12.2002 trascritto a Bologna il 09.01.2003 ai nn. 1587/1169 (allegato 5)
- * atto di fusione notaio Federico Rossi Rep. 29362 e racc. 7950 del 13.04.99 registrato a Bologna il 29.04.99 ai n.i. 1216 serie 1f (allegato 6)
- * contratto di cessione di ramo d'azienda notaio Federico Rossi Registrato a Bologna il 13.01.97 al N°193 (allegato 7)

CONTRATTI

Una porzione della ex cava a nord della ferrovia (vedi allegato 26) è occupata da RFI in virtù di un accordo tra le parti (vedi allegato 4) per *“l’occupazione dell’area Corticella e per il conferimento dei materiali di risulta dagli scavi del passante sotterraneo alta Velocità del nodo di Bologna presso i siti di cava Colombo e Rosario – S. Glacolino (polo estrattivo L)”* in via sintetica tale accordo , firmato il 13 novembre 2008 prevede:

- La risoluzione di una precedente controversia dinanzi al TAR tra le parti
- Il pagamento da parte di RFI di un indennizzo semestrale per l’occupazione delle aree
- Il pagamento da parte di RFI di un importo per il conferimento di materiale per il riempimento della cava
- La scadenza del contratto al 31.05.2013 prorogabile un anno
- Una fidejussione di RFI a garanzia (non fornitemi)
- Una serie di clausole tecniche per le quali si rimanda all’allegato

CONVENZIONI

Vi sono fondamentalmente due convenzioni con il comune di Bologna

per le due ex cave esistenti all'interno dell'area a nord della ferrovia come segue.

CAVA ROSARIO S. GIACOMINO

Convenzione sottoscritta il 15.02.2002, trascritta a Bologna il 05.05.2002, scaduta ed in fase di "chiusura" per mezzo del citato contratto con RFI, vi sarebbe ancora una potenzialità di escavazione, a fronte però di un rinnovo delle autorizzazioni; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

CAVA COLOMBO

Convenzione sottoscritta dinnanzi al notaio Federico Rossi il 19.01.2010 e trascritta a Bologna il 04.02.2010 al N° 1768 con cui sostanzialmente si proroga la precedente del 18.07.2000 per poter fare la sistemazione finale secondo l'accordo con RFI su citato ; vi è una fideiussione a garanzia della sistemazione finale per la quale ho documenti fino al luglio 2013, non ho evidenza sia stata rinnovata (dovrebbe esserlo a mezzo di pari garanzia rilasciata da RFI in virtù del citato accordo)

ATTI GIUDIZIARI

In relazione all'accordo citato tra VELA e RFI è sorto un contenzioso che qui il C.T.U. non tratterà nel dettaglio, per il quale Vela ha ritenuto RFI inadempiente per cui ha citato RFI ed attualmente vi è pendente un ricorso per accertamento tecnico preventivo (r.g. n. 13015/13 tribunale di Bologna).

Si rimanda agli allegati 13, 14 15 per atto di citazione, memoria di

costituzione e ricorso per ATP.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure catastali da me effettuate il bene risulta composto da numerosi mappali (si rimanda all'allegato 1 per le planimetrie, all'allegato 3 per le visure e all'allegato 17 tavola 2 per un quadro sinottico della situazione catastale)

In via sintetica i mappali sono come segue (si rimanda all'allegata visura per i dettagli):

COMUNE DI BOLOGNA

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 18

FABBRICATI

mapp 111

sub, 3-4-5-6

mapp 129

mapp. 130

mapp. 132

AREE URBANE

Mapp 225/1

Mapp. 226/1

Mapp. 227/1

Mapp. 228

Mapp. 288

Mapp. 289

Mapp. 290

CATASTO TERRENI

FOGLIO 18

Mapp. 3-15-24-25-35-36-44-45-48-49-51-98-107-109-126-145-146-147-148-
149-150-151-152-153-154-156-158-159-161-162-163-164-165-166-167-170-
171-173-174-176-177-178-179-180-188-191-204-209-234-236-239-242-247-
271-272-273-274

FOGLIO 19

Mapp. 13-14-15-711-728-734-754-755-756-757-762-763

FOGLIO 56

Mapp. 41-375-376

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico di Bologna il complesso risulta in due ambiti urbanistici diversi.

La porzione a sud della ferrovia e una parte della porzione a nord della ferrovia (collegate però da un solo tunnel tecnico sotto la ferrovia atto al trasporto dell'argilla) è classificata come "ambito 112" (in via sintetica rimandando agli allegati per il dettaglio) sono esclusi gli usi abitativo, commercio grandi strutture, campeggi o simili, usi rurale, sono soggetti a verifica gli usi come sport spettacolo e tempo libero, gli altri usi sono ammessi. Sono ammessi la ristrutturazione, la parziale demolizione e ricostruzione e un 15 % di aumento di volume per usi industriali ed artigianali.

Il resto dell'area (la ex cava sostanzialmente) è classificata come "ambito 156" di valore ambientale e naturale ove sostanzialmente sono ammessi limitati usi marginali di servizio locale.

9. REGOLARITA' EDILIZIA

COMPLESSO INDUSTRIALE

Il complesso industriale con uffici è stato edificato in virtù di numerose autorizzazioni anche articolate con varie sanatorie come segue (rimandando agli allegati in pdf una verifica puntuale):

- Concessione edilizia N° 4786/75 Prot. N° 20779/75 del 14.05.1975
- Concessione edilizia N° 13063/77 Prot. N° 28598/77 del 20.07.77
- Concessione edilizia N° 10351/82 Prot. N° 42660/82 del 21.10.82
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. N° 31303/86 del 09.07.87
- Concessione edilizia in sanatoria in difformità alla N° 13063/77 del 02.11.87
- Concessione edilizia Prot. N° 13558/89 del 17.03.1990
- Concessione edilizia in sanatoria del 17.02.1992
- Concessione edilizia in sanatoria del 11.07.1994
- Concessione edilizia in sanatoria del 23.09.1988
- DIA Prot. N° 131298 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 131338 del 02.08.2002
- DIA Prot. N° 81026 del 09.05.2003

ABITABILITÀ - AGIBILITÀ

Dalla documentazione rinvenuta presso il comune di Bologna si evidenzia che la sola prima concessione edilizia del 1975 ha avuto una seguente autorizzazione all'agibilità, mentre per le successive o sono state negate o non risultano richieste .

10. SINTESI DELLE ANALISI DI CONFORMITA'

L'analisi della conformità alle normative attraverso l'analisi combinata dell'immobile, a seguito di ispezioni degli spazi, degli impianti e della documentazione tecnica consegnataci, viene di seguito sintetizzata:

- Catastale:

- le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risultano conformi all'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale salvo modeste modifiche interne ininfluenti ai fini della rendita.

- Urbanistica/edilizia:

- Le opere di massima sono conformi alle autorizzazioni edilizie a parte gli immobili edificati a nord della ferrovia (sostanzialmente una grande tettoia metallica per l'argilla) che risultano privi di autorizzazione ;
- A parte la porzione originaria del 1975 tutto il resto è privo di agibilità;

- Impiantistica e varie

- nessun certificato di conformità degli impianti mi e' pervenuto
- non ho reperito autorizzazioni valide dei VV.F.
- non ho reperito i collaudi statici

- non ho reperito autorizzazioni allo scarico in fognatura

11. DESCRIZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

GENERALITA'

Il fabbricato in oggetto e' il risultato di una crescita "per addizioni" e per modifiche avvenute durante il corso degli anni, a partire dal 1975 (data della prima autorizzazione edilizia).

L'edificio per uffici oltre che essere relativamente recente è in generale in buone condizioni di manutenzione, edificato con struttura classica in muratura è completo di impianti e finiture

Il capannone per lo stoccaggio dell'argilla è forse la parte meglio conservata degli immobili industriali, anche se ha una struttura metallica piuttosto particolare specifica per lo stoccaggio di materiale sfuso.

I capannoni sono misti, anche se prevalentemente metallici, in generale leggeri e adatti ad un uso industriale pesante e non molto raffinato

L'edificio di servizio è in discrete condizioni, con struttura classica monopiano.

Tutti gli edifici industriali hanno copertura in fibrocemento con presenza di fibre di asbesto (amianto).

I piazzali esterni sono molto ampi e si presterebbero ad usi vari connessi per esempio alla logistica.

In generale gli immobili se non riusati per la produzione di laterizio andrebbero rivisti e/o ristrutturati quasi per intero.

FRUIBILITA'

La fruibilità del bene è molto difficile da valutare in questo momento economico.

Da un lato l'optimum per la valorizzazione del bene sarebbe la continuità produttiva, ma a parte il problema della cava, che tratterò a parte, non pare che il mercato al momento richieda grandi quantità di laterizio.

Molto particolare e di non immediata realizzazione è l'ipotesi di percorrere un uso soggetto a verifica tra quelli ammessi dallo strumento urbanistico.

La collocazione e i grandi spazi farebbero pensare ad usi connessi all'autotrasporto e/o alla logistica come i più collocabili nell'area.

AMIANTO

La maggior parte degli immobili è coperta con fibro amianto, ancorché dal sopralluogo non si siano rilevate emergenze la vetustà e la direzione presa dalla normativa fanno ritenere ineludibile la sostituzione, tanto più in caso di ristrutturazione o modifica degli edifici

INQUINAMENTO SOTTOSUOLO

Pur non avendo potuto fare indagini e prelievi la tipologia di lavorazione non è tale da prefigurare un inquinamento connesso alle lavorazioni.

Potrebbero esservi situazioni locali (cisterne etc) ma parrebbero di dimensioni contenute.

Naturalmente non si può aprioristicamente escludere il dolo come per esempio il sotterramento di inquinanti o l'uso per la ricarica dei piazzali di materiale non idoneo, si tratta naturalmente di ipotesi estreme e anche se non

impossibili, improbabili ed in ogni caso verificabili solo con una campagna di indagini.

AREE EX CAVA

Le aree sono molto articolate.

Una porzione appare avviata ad una rinaturalizzazione con zone umide, canneti e boschetti ricchissimi di fauna (aironi, lepri, uccelli acquatici) e pare difficile intravedere un uso economico se non marginale.

La porzione in uso a RFI non pare avviata ad un riuso a breve; alla data del sopralluogo era evidente che il materiale depositato era misto a inerti (macerie di cemento e mattoni come si può desumere dalle fotografie allegate).

Pur non potendo entrare nel merito della questione legale, comunque si evolverà è chiaro che il bene per un po' di tempo non sarà disponibile, si sommi a questo che lo strumento urbanistico prevede usi molto limitati, tra l'altro impiantabili dopo la chiusura dei lavori di rimessa in pristino delle cave.

In sintesi tra strumento urbanistico, vincoli di convenzione (tradotto in euro 1.515.338 di fidejussioni a favore del comune di Bologna) e aspetti legali l'area (quasi 600.000 mq) non pare poter essere utilizzata in tempi brevi.

12. CONSISTENZE

Sulla base della documentazione reperita e sulla scorta del sopralluogo, ho eseguito il calcolo della superficie lorda e commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima come segue

<h1>IMMOBILI VELA A BOLOGNA</h1>

CONSISTENZA	
	MQ
EDIFICI INDUSTRIALI S.L.P. = S.C.	20.650,00
PALAZZINA UFFICI S.L.P. CIRCA 1/4 DELLA S.C.	1.120,00
PALAZZINA DI SERVIZIO S.L.P. = S.C.	400,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE (15% DELL'ESISTENTE)	3.195,00
AREE IN AMBITO 112 CIRCA TOTALI	187.000,00
PIAZZALI ASFALTATI (PORZIONE DEL RIGO PRECEDENTE)	102.500,00
AERE IN AMBITO 156	520.000,00
COPERTURE IN ETERNIT	20.650,00

Nel calcolo delle consistenze si sono trascurati:

- tettoie precarie
- piccole coperture,
- impianti tecnici
- immobili non autorizzati

13.IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AREA DI RIFERIMENTO

COMPLESSO INDUSTRIALE

Le unità immobiliari della tipologia capannoni, censite negli archivi catastali nella categoria catastale D/1 e D/7, che comprende gli immobili a destinazione Opifici e Industrie, nel 2010 sono circa 655 mila sul territorio nazionale.

La presenza di Capannoni è preponderante nelle aree del Nord (circa il 60%) e scarsa al Sud e nelle Isole (15,7% e 6,5% rispettivamente), nel Centro si collocano il 18% di questa tipologia di immobili destinata al settore produttivo.

(...) Tra le regioni con la maggior presenza relativa di Capannoni sul territorio emerge la Lombardia (20% dello stock nazionale) seguita a lunga distanza da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte (con 13%, 12% e 10% dello stock nazionale rispettivamente) (...)

Lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo, nei quali si trova, a livello nazionale una quota dell'83,4% di unità immobiliari produttive (...)

Nel 2012 il volume di compravendite delle unità immobiliari a destinazione produttiva censite nella categoria catastale D/1 e D/7 è stato pari a 11.847 NTN che rappresenta il 1,8% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale (IMI produttivo - nazionale).(...)

E' possibile verificare che le compravendite risultano concentrate per il 70% circa del mercato al Nord (41% nel Nord Ovest).

(...) Dalla distribuzione del mercato dei Capannoni per regione emerge il peso cospicuo della Lombardia nella quale, nel 2011, si sono verificate il 28,4% delle compravendite nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa).

Per quanto concerne le variazioni di NTN rispetto al 2010, si nota un diffuso calo delle compravendite. L'area delle Isole, con una flessione del -12,7%, è quella che perde la quota maggiore di mercato, seguono l'area del Nord Est, dove si realizza il 28% circa del mercato nazionale, con un calo del -6,1% e del Centro che perde l'3,8%. Più contenute le flessioni del Sud, -2,1% e del Nord

Ovest, -1,2%.(...) per i volumi di compravendite, come rilevato per lo stock dei capannoni, il mercato è decisamente concentrato nei comuni non capoluogo, nei quali sono ubicate, a livello nazionale, l'84% delle unità immobiliari compravendute nel 2011. Nel Nord Ovest, la concentrazione nel resto della provincia raggiunge l'88%, nelle Isole si rileva il valore minimo pari al 74%.

(...) Osservando l'andamento degli indici del NTN, risulta evidente, per tutte le macro aree, la flessione dei volumi di compravendita dal 2006. Le uniche eccezioni nel periodo sono rappresentate dalla crescita nel Nord Est nel 2007 e nelle Isole nel 2009. Dal 2004 il mercato nazionale si contrae complessivamente circa del 25-27% con una punta del -32% nel Nord Est. La situazione è analoga nei capoluoghi anche se la contrazione complessiva risulta superiore in tutti gli ambiti territoriali.

AREE EX CAVA

Non esiste un mercato delle cave dismesse, se non in relazione alla loro possibile destinazione urbanistica futura.

La cava in oggetto, ancorché non ancora sistemata e oggetto di un contenzioso di non poco conto, ha destinazioni urbanistiche di scarso rilievo commerciale, soprattutto in relazione al fatto che non pare usufruibile a breve.

Anche chi volesse per esempio farne un parco faunistico, avrebbe l'incertezza sul tempo in cui si rende disponibile.

14. CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Analizzando la porzione di cespite in oggetto, data la sua conformazione planimetrica è possibile immaginare che la vendita/locazione possa avvenire più facilmente in blocco.

Visti

- la peculiarità del bene,
- la dimensione
- la destinazione
- il grado di finitura dell'immobile
- il grado di conservazione e manutenzione
- l'accessibilità,

Si attribuiranno valori pressoché simili al valore delle aree edificabili in zona (a parte per gli uffici) detraendo il costo di smaltimento e sostituzione dell'amianto.

AREE A CAVA

La situazione induce il perito a considerare cautelativamente quanto segue:

- non in grado di generare reddito il contratto con RFI (a meno di accordi auspicabili ma non facili)
- sostanzialmente bloccato il terreno fino alla conclusione delle operazioni di rimessa in pristino delle cave e della vicenda legale
- potenziale fonte di spese per una cifra pari alle fidejussioni rilasciate.

15. VALUTAZIONE

COMPLESSO INDUSTRIALE

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato attuale, considerata libera e disponibile.

La stima che segue è effettuata con il solo metodo comparativo in quanto si ritiene e il metodo reddituale di non agevole applicazione, da un lato perché non vi è un mercato di affitto di aziende per laterizi di riferimento.

Nell'adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), ci siamo basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

I valori ricavati sono stati modificati per tener conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e l'ubicazione in rapporto ai comparativi rilevati dalla ricerca di mercato effettuata in loco.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari, abbiamo considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo.

Infine sono stati dedotti i costi di smaltimento dell'amianto in copertura (costo parametrico ma piuttosto preciso) mentre non sono stati considerati costi per una eventuale bonifica rimandando ad un eventuale accantonamento di sicurezza a parte.

Visto il tipo di immobile la possibilità più redditizia sarebbe il subentro o comunque l'utilizzo del bene per la medesima attività (produzione di laterizi con

cava); data la scarsa richiesta di laterizio del mercato non si può che valutare l'immobile per la sua sola potenzialità edificatoria..

CAVA

Il perito ritiene di non attribuire un valore all'area, anzi di considerare un costo pari alle fideiussioni

IMMOBILI VELA A BOLOGNA			
PERIZIA DI STIMA			
	MQ	EURO/MQ	TOTALE EURO
EDIFICI INDUSTRIALI	20.650,00	400,00	8.260.000,00
PALAZZINA UFFICI	1.120,00	1.000,00	1.120.000,00
PALAZZINA DI SERVIZIO	400,00	400,00	160.000,00
VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE	3.195,00	300,00	958.500,00
PIAZZALI	102.500,00	25,00	2.562.500,00
SMALTIMENTO ETERNIT	20.650,00	40,00	- 826.000,00
FIDEJUSSIONI PER LA CAVA	1,00	1.515.388,00	- 1.515.388,00
			10.719.612,00

16. CONCLUSIONI

COMPLESSO INDUSTRIALE

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

CAVA

La vendita del cespite non sarà agevole, da un lato per la manifesta crisi del mercato, dall'altro per la specificità dell'immobile stesso,

17. AUTORIMESSA IN COMUNE DI BAZZANO (BO)

DESCRIZIONE

Trattasi di una normale autorimessa all'interno di un edificio residenziale sito a Bazzano (BO) via Mazzini, 22.

CATASTO

L'immobile è censito al catasto fabbricati a seguito della variazione N° 3126.1/2010 del 10.02.2010 come segue:

provincia di Bologna, Comune di Bazzano

Foglio 15

Mapp. 90/171 via Mazzini, 22, p.S2, Cat C/6; Cl. 4, Cons mq 34 R.C. Euro 180,86

PROVENIENZA

L'immobile, in piena proprietà alla Vela S.p.A., è pervenuto con atto notaio Maria Teresa Benedetti rep. 27338, racc 12361 del 15.12.2010 trascritto a Bologna ai n.i 1522/1032 il 13.01.2011

VALUTAZIONE

In via sintetica e con il metodo comparativo il valore dell'autorimessa è stimato i euro 10.000 (diecimila)

18. CONSERVATORIA

Dalle visure telematiche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Bologna gli immobili risultano in piena proprietà a VELA S.p.A. e libero da gravami.

Brescia, 15 novembre 2013

IL PERITO

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTI MAPPA IMMOBILE INDUSTRIALE IN BOLOGNA VISURE CATASTALI
ALLEGATO 2	PLANIMETRIE CATASTALI GARAGE IN BAZZANO
ALLEGATO 3	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 4	ACCORDO RFI - VELA
ALLEGATO 5	ATTO DI FUSIONE DEL 2002
ALLEGATO 6	ATTO DI FUSIONE DEL 1999
ALLEGATO 7	ATTO DI CESSIONE RAMO D'AZIENDA DEL 1997
ALLEGATO 8	CONVENZIONE CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 9	REL TECNICA CAVA ROSARIO SAN GIACOMINO
ALLEGATO 10	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2000
ALLEGATO 11	CONVENZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 12	AUTORIZZAZIONE CAVA COLOMBO DEL 2010
ALLEGATO 13	ATTO DI CITAZIONE VELA - RFI
ALLEGATO 14	MEMORIA DI COSTITUZIONE RFI
ALLEGATO 15	RICORSO PER ATP
ALLEGATO 16	FIDEIUSSIONI
ALLEGATO 17	TAVOLE GRAFICHE
ALLEGATO 18	FOTOGRAFIE UFFICI
ALLEGATO 19	FOTOGRAFIE EDIFICI INDUSTRIALI
ALLEGATO 20	FOTOGRAFIE EDIFICIO DI SERVIZIO
ALLEGATO 21	FOTOGRAFIE PIAZZALI

ALLEGATO 22	FOTOGRAFIE CAVE DALL'ALTO
ALLEGATO 23	FOTOGRAFIE AREA CAVA
ALLEGATO 24	ESTRATTO PGT BOLOGNA
ALLEGATO 25	PLANIMETRIA GENERALE CAVE
ALLEGATO 26	PRATICHE EDILIZIE
ALLEGATO 27	AGIBILITA'
ALLEGATO 28	VISURE CONSERVATORIA