

Tribunale di MILANO
PROCEDURA FALLIMENTARE

American Fitness s.r.l.
Via Lattuada n.26, 20135 Milano
n. 141/2020 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Francesco PIPICELLI
Curatore del fallimento: Avv. Piero PIERI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN NOVARA
BALUARDO MASSIMO D'AZEGLIO

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Milano

FALLIMENTO

n. 141/20 R.F.

AMERICAN FITNESS S.R.L.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN NOVARA	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali:	8
2.3	Confini	8
2.4	Stato di possesso	8
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico	10
2.6	La provenienza	10
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	10
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	11
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	13

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, L'Avv. Piero Pieri, ha ritenuto di affidare alla AVACOS s.r.l. l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **American Fitness S.r.l.** con sede in Milano via Lattuada n. 26, P.IVA 06411450155. La società incaricata ha delegato il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2. BENE IMMOBILE IN NOVARA

2.1 Descrizione e la consistenza

Oggetto della presente è l'unità immobiliare al piano secondo e terzo interrato dell'edificio in Novara al civico n° 7 della Baluardo Massimo d'Azeglio angolo via Giuseppe Verdi.

L'accesso al piano secondo interrato è garantito da una scala ad uso esclusivo dichiarata e concessa con permesso edilizio al protocollo 14779 del 29/07/1982. Il permesso ha portato anche ad una diversa distribuzione degli spazi interni, comunque difforme dallo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

La pianta circolare ha al centro la piscina circondata da vetrate che danno sulla sala pesi e sull'ingresso. A sinistra dell'ingresso, un piccolo vano adibito ad ambulatorio per le visite mediche. Proseguendo l'ingresso ai vani spogliatoio con docce, wc e sauna, che permettono poi di accedere alla piscina ed alla palestra. A destra dell'ingresso un ulteriore accesso alla palestra e ad all'ufficio. Nel corso degli anni sono stati realizzati pochi interventi di manutenzione ordinaria sull'immobile, che si sono concentrati in particolar modo sul rivestimento della piscina. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati.

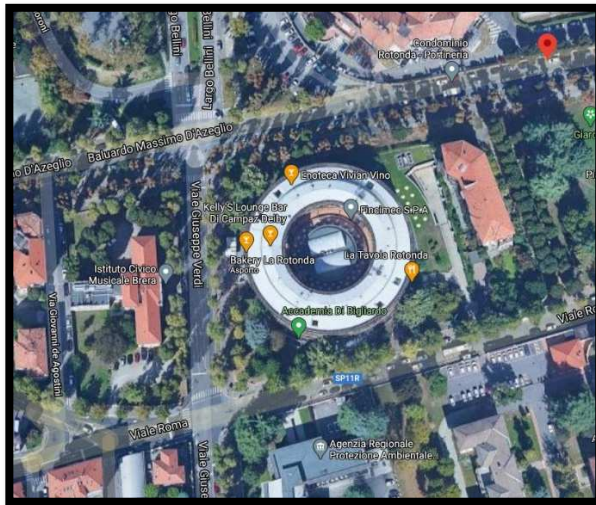
Le superfici attuali sono state rilevate dalla scheda catastale, ultima rappresentazione grafica e che più rispecchia lo stato di fatto dei luoghi, pur riportando una diversa distribuzione degli spazi interni. Lo scrivente ha provveduto alla rilevazione di misure di riferimento, in modo da meglio adeguare la planimetria catastale ai fini del calcolo delle superfici divise per tipologia. La determinazione delle superfici ha tenuto inoltre conto dei permessi edilizi visionati in comune di Novara che hanno permesso di verificare la consistenza totale dell'unità immobiliare.

Locali	Superficie mq
Ingresso/Ripostiglio	80,62
Spogliatoio	170,95
Palestra	294,05
Piscina	316.20

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Vista aerea



Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320



2.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni immobili:

NCEU, foglio 167, Baluardo Massimo d'Azeglio:

- mappale 11874 sub. 119, piano S2-S3, Zona Censuaria 1, categoria D/6, RC Euro 6.223,31.

2.3 Confini

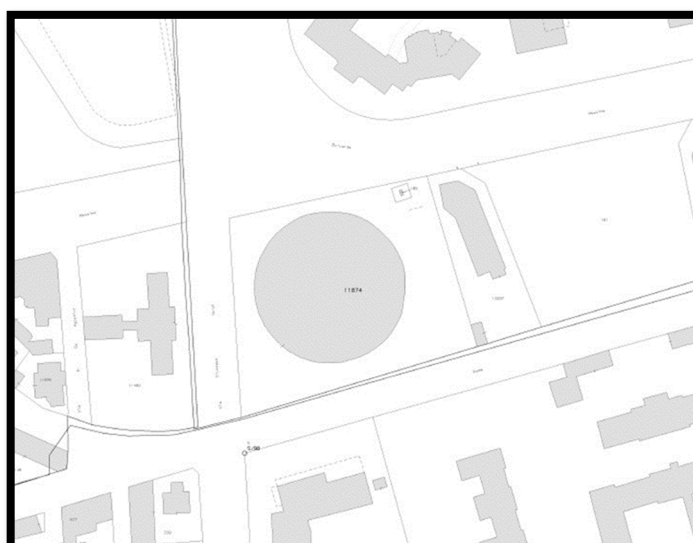
Si descrivono i confini da lato nord via Baluardo Massimo d'Azeglio, lato est mappale 13337, lato sud via Roma.

2.4 Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

Si allega la documentazione catastale (estratto mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e scheda catastale).

ESTRATTO DI MAPPA



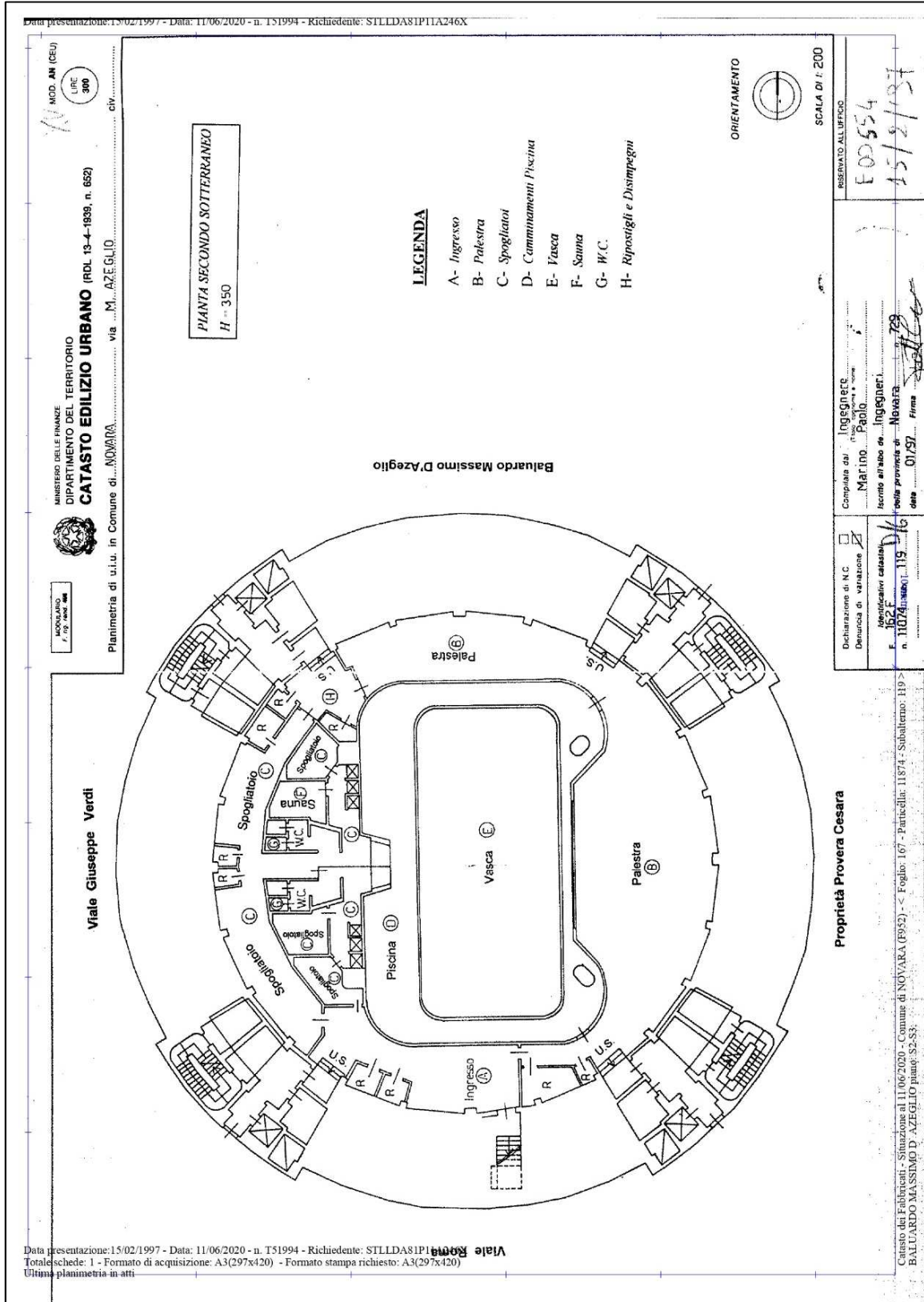
Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

PLANIMETRIA CATASTALE



Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

L'edificio esistente è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia num. 85 del 20/04/1973
- Licenza Edilizia num. 340 del 20/04/1973
- Licenza Edilizia num. 106 del 05/02/1976
- Licenza Edilizia num. 222 del 28/03/1977
- Licenza Edilizia num. 687 del 13/07/1977
- Licenza Edilizia num. 268 del 29/03/1978
- Licenza Edilizia num. 41487 del 27/08/1984
- Autorizzazione Usabilità num. 881 del 27/08/1984

2.6 La provenienza

- Atto di compravendita del 27.10.2003 n. 8468 Rep. Notaio Andrea Milano di Novara, trascritto, a Novara, in data 31.10.2003 ai nn. 21194/13727;
- Atto di compravendita del 29.11.2010 n. 30663 Rep. Notaio Andrea Milano di Novara, trascritto, a Novara, in data 1.12.2010 ai nn. 18390/11690.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 21/10/2020 a carico dell'unità immobiliare di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nn. 21417/4594 del 5.11.2003 (atto del 27.10.2003 n. 8469 Repertorio Notaio Andrea Milano di Novara)

a favore: I

contro: AMERICAN FITNESS S.R.L.

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

scadenza: anni 10 – a garanzia di mutuo fondiario;

- **Ipoteca volontaria** nn. 18391/3729 dell'1.12.2010 (atto del 29.11.2010 n. 30664 Repertorio Notaio Andrea Milano di Novara)

a favore: I

contro: AMERICAN FITNESS S.R.L.;

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

scadenza: anni 15 – a garanzia di mutuo fondiario;

- **ipoteca giudiziale** nn. 4742/636 del 4.4.2019 (decreto ingiuntivo del 14.03.2019 n. 383

Repertorio Tribunale di Novara)

a favore:

contro: AMERICAN FITNESS S.R.L.;

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

-Sentenza di fallimento in fase di trascrizione

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade quindi nel caso per cui la dottrina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conoscitivi di determinare il valore di mercato ricercato. In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi e tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione deprezzato. Tale metodo è basato sui costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex-novo, abbattendo tale valore in base allo stato di vetustà, dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione dello stesso. Per determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti di cui all'oggetto si è ricorsi, visto la particolarità del complesso immobiliare da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, al metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato).

Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato/manufatto esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (tiene conto della vetustà) e svalutazione (tiene conto delle caratteristiche intrinseche - dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione) del valore di costo a nuovo del fabbricato.

$$VT=VM-CT*1/q^n$$

dove:

VM = valore di mercato ottenuto dalla trasformazione del bene

CT = costi della trasformazione

Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

$1/q^n$ = fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 1 anno) al tasso lordo del 5,00%.

➤ **VALORE DI MERCATO DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE**

Consultati i principali listini e osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa), al lordo della ristrutturazione, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori medi di compravendita per gli immobili commerciali con un'oscillazione tra valore minimo di 923,32 €/mq e massimo di 1.485,03€/mq per il borsino immobiliare.

Considerato il tipo di intervento che andrà eseguito e la posizione dell'immobile si ritiene di applicare un valore unitario di 1.200,00 €/mq.

Definizione dei costi necessari alla trasformazione

➤ **COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE**

La ristrutturazione dell'unità immobiliare considerata come commerciale ed inserita in un fabbricato residenziale (destinazione d'uso principale del fabbricato) viene valutata in €/mq 450,00, determinato sulla base della Tabella dei costi di costruzione, ristrutturazione, restauro di manufatti edilizi per l'anno 2017 pubblicata dall'Ordine degli Ingegneri.

➤ **ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

L'intervento sarà riconducibile alla manutenzione straordinaria, riguardando solo opere interne, pertanto non dovranno essere corrisposti oneri o costo di costruzione qualora si mantenga la destinazione d'uso attuale. Tale opzione andrà riconsiderata qualora si decidesse di riconvertire l'immobile in altra destinazione d'uso.

➤ **ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI**

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del 10% sul costo della trasformazione.

➤ **UTILE DEL PROMOTORE E SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE**

Si ritiene di assumere una percentuale del 20% sul valore del prodotto edilizio finito.

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Rif	Descrizione	Superfici e mq	Coeff. Pond.	Sup. ragg. Mq	Valore unitario €	Valore totale €
mapp. 11874 sub 119	Ingresso/Ripostiglio	80,62	1,00	80,62	1.200,00	96.744,00
	Spogliatoio	170,95	1,00	170,95	1.200,00	205.140,00
	Palestra	294,05	1,00	294,05	1.200,00	352.860,00
	Piscina	316,20	1,00	316,20	1.200,00	379.440,00
	<i>Sommano</i>	861,82		861,82		
VM	VALORE DI MERCATO					1.034.184,00

Geom. Aldo Astolfi

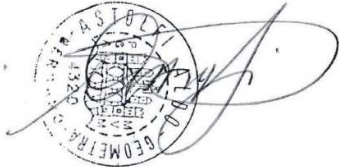
24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B - Cell. 3292611678
 E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
 Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

CALCOLO COSTI RISTRUTTURAZIONE					
Descrizione	Superficie mq	Volume mc	Costi €/mc	Costi €/mq	Totale costi €
Costo di ristrutturazione	861,82			450,00	387.819,00
<i>Totale lavori di ristrutturazione €</i>					<i>387.819,00</i>
Spese tecniche	10%				38.781,90
Utile promotore e spese di commercializzazione	20%				206.836,80
VT	VALORE DI TRASFORMAZIONE = VM-CT*1/qⁿ				420.783,62
dove n	1 ANNO				
tasso lordo	5%				
1/q ⁿ	1,05				

Il valore dei beni immobili descritti nella presente scheda si attesta quindi in € 421.000,00 (euro quattrocentotrentamila/00).

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--

Per AVACOS S.r.l.

