

TRIBUNALE DI LODI

Consulenza Tecnica di Ufficio

disposta nella Procedura Fallimentare n° 5 / 2012 R. G. F.

per la stima di un locale a destinazione d'uso commerciale di proprietà

della Fallita *****

sito alla via E. Fermi n° 67/B del Comune di Urago d'Oglio (BS)

G. D.

Dott.ssa Stefania Calò

Curatore Fallimentare

Rag. Mariano Allegro

Perito Estimatore

Ing. Bruno Zagarese

Premessa

Su proposta del Rag. Mariano Allegro, Curatore della Procedura Fallimentare n° 05/2012 R. G. F. del Tribunale di Lodi, il sottoscritto Ing. Bruno Zagarese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n° 462 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lodi, veniva incaricato dal Giudice Delegato, la Dott.ssa Stefania Calò, di procedere alla stima dei beni citati in epigrafe.

Sulla base delle ricerche effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, lo scrivente ha accertato che la Fallita risulta proprietaria di un locale a destinazione d'uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito in via E. Fermi n° 67/B del Comune di Urago d'Oglio.

Descrizione dei beni

Il lotto unico oggetto di vendita è composto da un locale a destinazione d'uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato avente maggiori dimensioni sito in via E. Fermi n° 67/B del Comune di Urago d'Oglio (BS).

La via E. Fermi è una delle strade principali per l'accesso al centro storico dell'abitato del Comune di Urago d'Oglio. Nello stesso tempo, però, la zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, mediante la S. P. 11, risulta agevolmente collegata anche con le principali vie di comunicazione (*Autostrada BreBeMi*) che permettono di raggiungere la cittadina di Urago d'Oglio.

Il tessuto urbano della zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima si presenta del tutto urbanizzato e risulta caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, prevalentemente composta da edifici aventi due o tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, locale bar, si sviluppa sia al piano terra del fabbricato sia al sottostante piano interrato e presenta l'accesso per il pubblico direttamente dalla via E. Fermi mediante il portico di proprietà comune all'intero complesso condominiale.

Sotto il profilo architettonico, l'intero bene oggetto di stima risulta composto dai seguenti locali: al piano terra, ampio locale bar, servizi igienici per il pubblico, cucina e dispensa; al piano interrato, a cui si accede tramite un'ampia e comoda scala interna in muratura, spogliatoi per il personale e servizi igienici. Lo stato dei luoghi descritto in precedenza risulta meglio rappresentato nella scheda catastale del bene allegata alla presente.

Sotto il profilo edilizio, in linea di massima, il bene presenta le seguenti caratteristiche: pavimentazione in piastrelle; infissi esterni in alluminio e vetro; porte interne in legno tamburato; impianto elettrico; impianto idrico; impianto di riscaldamento centralizzato. I locali bagno presentano pavimentazione in piastrelle di monocottura e rivestimento murale in materiale analogo, impianto idrico di adduzione e scarico a servizio degli igienici presenti nel locale.

Stato di occupazione

All'atto del sopralluogo eseguito, l'immobile in narrativa risultava occupato senza titolo.

Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, lo scrivente, alla data del 06 Aprile 2017, ha accertato l'esistenza dei seguenti gravami:

- **N.40732/26633 del 09.12.1999 convenzione edilizia**
Atto dott. ***** del 17.11.1998 n.36367
A favore *****
A carico *****
Beni: Urago d'Oglio fg.9 map.76/6
A carico *****
Beni: Urago d'Oglio fg.9 mapp.76 sub 5-7-8-9-10-11-12-13-14
- **N.24424/6243 del 09.07.1999 ipoteca volontaria**
Atto dott. ***** del 25.06.1999 n.40257 di repertorio
A favore *****
A carico di *****
Per la somma di L.4.400.000.000 cap. L.2.200.000.000 scad , anni 10
Urago d'Oglio
Fg.9 mapp.76-5-7-8-9-10-11-12-13-14

Precisazioni

Dall'atto si legge che degli immobili in narrativa sono state ipotecate solo le parti contornate in bleu ed in rosso sulle planimetrie allegate al contratto di mutuo in un unico inserto sotto la lettera C e precisamente - parte contornata in blu che individua n.18 autorimesse al piano internato, parte

contornata in rosso che individua n.18 appartamenti al piano primo, parte contornata in rosso che individua l'intero soppalco
Il piano terra rimane escluso dall'ipoteca
Seguirà atto di identificazione catastale

- **N.12063/2543 del 23.03.2000 ipoteca volontaria**
Atto dott. ***** del 10.03.2000 n.43689 di repertorio
A favore *****

A carico di *****
Per la somma di L.5.600.000.000 cap. L.2.8200.000.000 scad., anni 10
Urago d'Oglio
Fg.9 mapp.76-5-7-8-9-10-11-12-13-14
Annotazioni
La suddetta ipoteca risulta annotata di iscrizione per restrizione dei beni del 04.10.2002 (nn° 43579/5950) in forza di atto del Notaio ***** del giorno 18.07.2001 (n° 50312 di Rep.) che svincola, tra gli altri, il bene oggetto di stima.
- **N.14221/2961 del 09.03.2007 ipoteca volontaria**
Atto dott. ***** del 26.02.2007 n.16804/6608 di repertorio
A favore *****

A carico *****
Per la somma di Euro 3.200.000,00 cap. Euro 1.600.000,00 scad, anni 15
Urago d'Oglio
Fg.11 mapp.156-1/2/3/4/8/6/7/8
Fg.9 mapp.76/53
Cornegliano Laudense
Fg.3 mapp.312 sub.703-704-705-706
- **N.37600/8791 del 05.08.2008 ipoteca volontaria**
Atto dott. ***** del 28.07.2008 n.18653/7932 di repertorio
A favore *****

A carico *****
Per la somma di Euro 400.000,00 cap. Euro 200.000,00 scad, anni 15
Urago d'Oglio
Fg.11 mapp.156-1/2/3/4/8/6/7/8
Fg.9 mapp.76/53
Cornegliano Laudense
Fg.3 mapp.312 sub.703-704-705-706
- **N.25693/17887 del 25.07.2013 Sentenza dichiarativa di Fallimento**
Atto Tribunale di Lodi del 09.02.2012 n. 320 di repertorio
Contro: *****
A favore: Massa dei Creditori del Fallimento *****

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima risultano conformi agli atti amministrativi autorizzativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urago d'Oglio.

Lo stato dei luoghi, inoltre, risulta conforme alla relativa scheda catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Brescia, ad eccezione di alcune variazioni di modesta entità.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati, tenuto conto delle precisazioni fatte in precedenza e nei limiti delle stesse, il consulente ritiene che i beni oggetto della presente relazione presentano i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

Altre informazioni per l'acquirente

Sulla base della documentazione disponibile agli atti della procedura, lo scrivente ha accertato che il bene in narrativa è privo di Attestato di Prestazione Energetica (A. P. E.).

Al bene in narrativa compete la comproprietà delle parti comuni del fabbricato condominiale, il tutto come meglio riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato (*Atto Notaio ***** del 29.11.2001, n° 51524 di Rep.*).

Riferimenti catastali

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano censiti nel N. C. E. U. come segue:

- Foglio 9 di Urago d'Oglio, mappale 76 Sub. 53; Cat: D/8; Rendita: 3.900,00 € e scheda intestata a ***** con sede in *****
*****, proprietà per 1/1;

Coerenze dell'intero bene oggetto di stima (come da Atto di provenienza)

A Nord: mappale 76 Sub. 68 e terrapieno, Sub. 66 e porzione del mappale 76 Sub. 77; a Est: mappale 76 Subb. 68, 65, porzione del Sub. 95 e terrapieno; a Sud: mappale 76 Subb. 65 e 95; a Ovest: mappale 76, Subb. 79, 55, 77, 66 e terrapieno.

Attuali proprietari

***** con sede in ***** ***, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000. La predetta risulta proprietaria dal 07.12.2001 ad oggi in forza di Atto di compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 29.11.2001 (n. 51524 di rep.) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 07.12.2001 (n. 46565/29361).

La ***** aveva acquistato i beni dalla ***** con sede in *****.

Precedenti proprietari

- ***** con sede in ***** ***, piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 09.06.2000 al 07.12.2001 in forza di Atto di Trasferimento di sede stipulato dal Notaio ***** in data 09.12.1999 (n° 14868 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria in data 09.06.2000 (nn° 23640/13445). In precedenza, i beni appartenevano alla ***** con sede in *****;

predetta risulta proprietaria dal 11.01.1989 al 19.07.1996 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 22.12.1988 (n° 28308/3506 di Rep.) e trascritto presso la Conservatoria in data 11.01.1989 (nn° 972/725);

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano alla *****.

Pratiche edilizie

In relazione all'intero complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- C. E. n° 177 del 29 Settembre 1967, per l'esecuzione di opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- C. E. n° 178 e 187 del 17 Maggio 1968, per l'esecuzione di opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- C. E. n° 250 del 16 Dicembre 1970, per l'esecuzione di opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- C. E. n° 935 del 16 Aprile 1986; C. E. n° 925 e 719 del 02 Maggio 1986; n° 2095 e 957 del 16 Ottobre 1986; n° 1070 e 55 del 08 Aprile 1988 per l'esecuzione di opere edilizie all'interno del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;

- C. E. in Sanatoria n° 805 del 25 Marzo 1986 per l'esecuzione di opere in difformità rispetto a quelle realizzate in forza dei precedenti titoli abilitativi;
- C. E. n° 4543 del 05 Gennaio 1998 e successiva variante n° 4963 del 23 Febbraio 2001 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione del piano di recupero e per opere di ristrutturazione ad uso residenziale e commerciale del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- C. E. n° 1953 del 23 Febbraio 2000 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione ad uso residenziale e commerciale del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima;
- C. E. n° 5252 del 31 Ottobre 2000 per l'esecuzione di opere di modifica e ristrutturazione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima
- C. E. n° 1985 del 19 Aprile 2002 per l'esecuzione di opere di modifica e ristrutturazione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Urago d'Oglio in data 04 Luglio 2002.

Valutazione complessiva

Nell'esprimere la presente valutazione, il consulente, dopo aver provveduto a prendere visione dei luoghi, ha proceduto a computare le superfici dei beni sulla base della documentazione amministrativa e catastale reperita dallo scrivente che è stata verificata in loco mediante delle misurazioni eseguite a campione.

Calcolo della superficie commerciale

Si premette che nel calcolo della superficie commerciale dei beni sono compresi i muri perimetrali ed i muri divisorii interni. Pertanto, moltiplicando la superficie effettiva di ogni singolo bene oggetto di stima per opportuni coefficienti correttivi, si ottengono le seguenti superfici commerciali:

Superfici lorde e ragguagliate (mq) per destinazione d'uso secondo

il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune

Destinazione d'uso	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Piano Terra - Locale Commerciale	240,00	1,00	240,00
Piano Interrato - Locali di servizio	270,00	0,60	162,00
	Tot.		402,00

Criterio di stima

Lo scrivente premette che nella valutazione del bene ha tenuto conto della sua ubicazione territoriale ed urbana, del sistema costruttivo dell'edificio, della tipologia architettonica, del livello delle finiture sia interne che esterne, delle parti comuni, dello stato manutentivo ordinario e straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie, alle autorizzazioni amministrative, alla dotazione d'impianti tecnologici, nonché dell'attuale situazione d'uso e disponibilità del bene. Il consulente ha sviluppato anche delle considerazioni inerenti le caratteristiche intrinseche del bene immobiliare (*contesto urbanistico in cui i beni sono ubicati, vetustà, stato di manutenzione, struttura esterna e interna, rifiniture, condizioni di accesso al bene dalla via pubblica, ecc.*) ed estrinseche (*mercato immobiliare di riferimento,*

particolare congiuntura economica e relativi effetti sulle aspettative di rendimento, ecc).

Considerata la natura del bene oggetto di vendita e la sua destinazione d'uso (*piano terra: locale bar, cucina e servizi; piano interrato: spogliatoio del personale e servizi*) si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente il criterio sintetico-comparativo, che si basa su dati inerenti le quotazioni del mercato immobiliare di riferimento. Tale criterio di stima giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formati sul libero mercato per la compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione.

Fonti di Informazione

Le fonti di informazione sono state: Catasto di Brescia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia; Ufficio Tecnico Comunale di Urago d'Oglio; Osservatorio Immobiliare sui prezzi degli immobili in Brescia e Provincia edito dalla C. C. I. A. di Brescia e dall'Agenzia del Territorio; indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione. Tanto premesso, lo scrivente ritiene che il più probabile valore unitario di mercato per il bene oggetto di valutazione possa essere assunto pari a 1.300,00 €/mq.

Per cui si ha:

$$\text{mq } 402,00 \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 522.600,00 \text{ €}$$

Al predetto valore di stima, bisogna apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

- riduzione del valore del 15,00 % per differenza

tra oneri tributari su base catastale e reale e per
assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza
della vendita giudiziaria - 78.390,00 €

Pertanto, alla luce di tutto quanto esposto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato a base d'asta del compendio immobiliare in narrativa possa essere fissato pari a 444.210,00 € ($€ 522.600,00 - 78.390,00 € = € 444.210,00$).

che si arrotondano pari a 440.000,00 €

(Diconsi: Quattrocentoquarantamila/00)

Il valore peritato per il bene che forma il lotto unico oggetto di vendita:

1. prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi o occulti non menzionati nella presente relazione;
2. tiene presente le argomentazioni svolte nei paragrafi "*criterio di stima e fonti di informazione*" che debbono intendersi qui richiamate;
3. presuppone il verificarsi delle condizioni indicate negli stessi paragrafi che si ritengono essenziali.

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Lodi, li 12.10.2017

Il tecnico

Dott. Ing. Bruno Zagarese