

**Spett.le**

**Dott. Roberto Colella**

**Curatore Fallimentare**

**Fallimento 29/2019 – Tribunale di Lecco**

-----  
Lecco, 10 marzo 2020

**Oggetto:** Considerazioni in merito alla quantificazione del valore locativo attuale del compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo in considerazione le eventuali problematiche riscontrate, anche alla luce del contratto di locazione alla data di dichiarazione del fallimento.

PREMESSO

- ⇒ che nella Procedura in epigrafe il Curatore Fallimentare Dr. Roberto Colella ha nominato lo scrivente quale esperto estimatore ai sensi dell'art. 87 Comma 2 Legge Fallimentare;
- ⇒ che il Curatore ha poi proceduto ad ampliare il quesito, così come riportato nell'oggetto.
- ⇒ Che lo scrivente a tal fine ha proceduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo finalizzato a verificare eventuali problematiche nell'immobili, tali da richiedere una riduzione del canone di affitto.

ciò premesso,

Lo scrivente CTU esprime le seguenti considerazioni tecniche.

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un immobile artigianale ad uso palestra (categoria catastale D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), posta in Robbiate, via Milano n. 52, composto da locali per attività sportiva e superficie a parcheggi.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*omissis\*\*\* con contratto di locazione commerciale, stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 31/05/2021 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato da € 60.000,00 oltre IVA, per il periodo dal 1 giugno 2015 al 31 maggio 2017, per il terzo anno ossia dal 1 giugno 2017 al 31 maggio 2018 ad € 70.000,00 oltre IVA, mentre gli ultimi tre anni, ovvero dal 1 giugno 2018 al 31 maggio 2021 il canone è di € 80.000,00 oltre IVA.

Lo scrivente ha pertanto proceduto ad effettuare le ricerche necessarie e più precisamente ha inteso procedere per attribuire un valore del canone di affitto dell'immobile in oggetto, di valutare tutti gli elementi positivi e negativi propri dell'immobile e del suo rapporto con il contesto territoriale nel quale si colloca. Si è tenuto in considerazione quindi, oltre alla sua consistenza, il grado di finitura, i materiali utilizzati per la sua costruzione, la sua età, il grado di manutenzione e anche alla sua posizione rispetto al centro cittadino, la vicinanza ai servizi primari per la comunità, la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto presenti sul territorio, alla situazione di mercato attuale, all'interesse del mercato per immobili simili. Questi indicatori hanno permesso di avere un parametro di stima maggiormente aderente al caso specifico in quanto il procedimento di stima utilizzato è quello sia comparativo con casi analoghi, e sia utilizzando come Fonte di informazione il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO Lecco e la Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate. Provincia di Lecco, Comune di Robbiate, Osnago, Verderio e Merate.

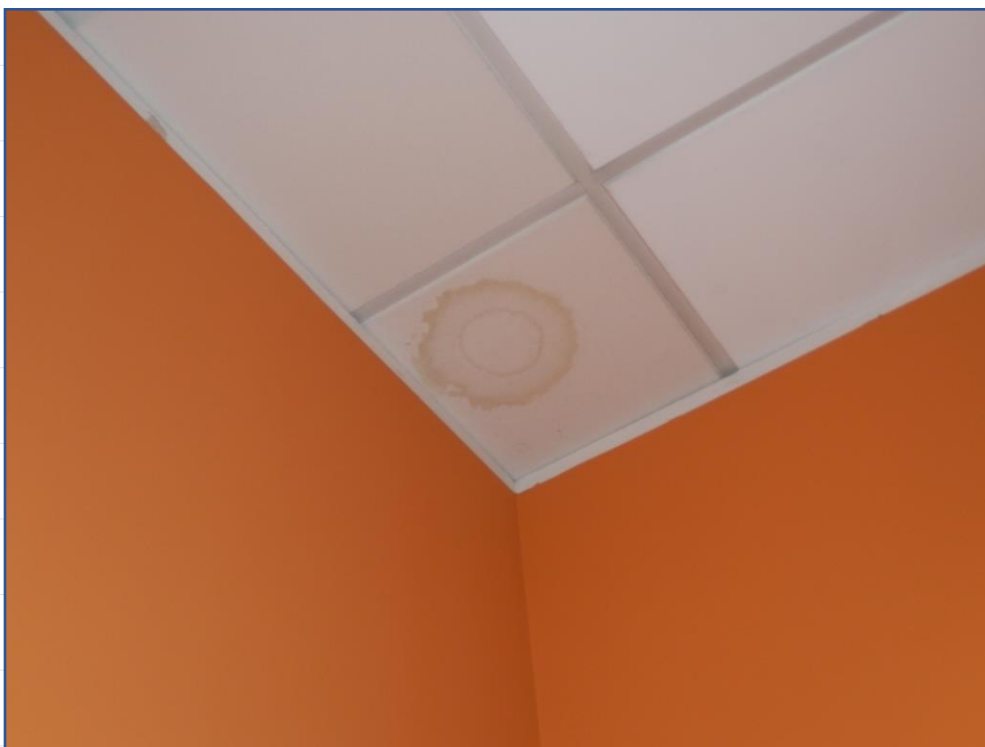
Semestre 1-2019. Periferica/zona produttiva. Destinazione produttiva/commerciale. Rilevati casi simili e considerando come detto le Fonti di informazione, oltre quel-

le citate, le Agenzie immobiliari della zona, lo scrivente può giungere alla conclusione che il valore di locazione media applicata in casi analoghi è di circa 5,50 €/mq x mese.

Pertanto il canone di locazione può essere quantificato come segue € 5,50 x mq. 885 = € 4.867,50/mese; € 4.932 x 12 = € 58.410 canone annuale di locazione.

Considerando anche le superfici a parcheggio, si può giungere ad un canone annuo di € 65.000,00 (Euro sessantacinquemilavirgolazerozero/anno), che risulta essere congruo in riferimento alla tipologia del compendio immobiliare e dell'attività.

Il canone così quantificato non tiene conto delle problematiche riscontrate, ovvero delle macchie di umidità/infiltrazioni createsi sui plafoni del ribassamento. La qual cosa in virtù del fatto che le stesse non sono problematiche sostanzialmente pertinenti per causare una riduzione del canone locatizio, in quanto esse, essendo di natura straordinaria, sono questioni da riferire direttamente alla proprietà, che deve diligentemente provvedere alla loro eliminazione e alla rimozione della causa delle stesse.



Altre problematiche, in sede di sopralluogo, non sono emerse e le indicazioni avute in merito a ulteriori questioni derivanti dal mal funzionamento dell'impianto di aria condizionata, risulta essere stato risolto a cura del conduttore.



Si rimanda alla lettura dell'articolo 12 – RIPARAZIONI del contratto di locazione dove "Tutte le riparazioni ordinarie necessarie all'uso e alla conservazione dell'immobile saranno a carico della Conduttrice. Le riparazioni straordinarie saranno a carico del Locatore".

Con ossequio,

Arnaldo Rosini - architetto

