

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZ. SPEC. IMPRESA
FAL MILLA STUDIO SRL N. 88/2021

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal curatore del fallimento in epigrafe, è stata incaricata di redigere una relazione di stima dei beni immobili di titolarità della fallita.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un ufficio, 2 box auto e 2 cantine in comune di Brescia, via Cucca n.6, come elencati nella seguente tabella:

Identificativi Catastali						Quota
Descrizione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	
Ufficio	79/NCT	494	41	A/10	9 vani	1/1
Box auto	79/NCT	494	36	C/6	9 mq	1/1
Box auto	79/NCT	494	37	C/6	9 mq	1/1
Locale deposito/cantina	79/NCT	494	38	C/2	8 mq	1/1
Locale deposito/cantina	79/NCT	494	39	C/2	8 mq	1/1

Gli immobili sono catastalmente intestati a MILLA STUDIO S.R.L.

Come meglio ricavabile dalle visure catastali contenute nell'**allegato 1**.

UBICAZIONE

L'ufficio sopra citato fa parte di un complesso condominiale situato in comune di Brescia

L'ufficio in questione si trova come già detto, al primo piano dello stabile che presenta scale in botticino e ascensore.

All'ufficio, dell'estensione di circa 142 mq, si accede mediante due portoncini blindati. Dal primo, ubicato di fronte alle scale condominiali si accede in un ampio atrio che immette a sinistre nei bagni e zona CED e successivamente in 7 sale destinate ad uso ufficio, archivio e ristoro.

L'altezza interna è di 2,70 cm, la pavimentazione è in moquette. Sono presenti un termo-arredo, vari split di condizionatori e uno scaldino elettrico in bagno per l'acqua calda. L'immobile è dotato di un ampio terrazzo dell'estensione di circa 90 mq sui lati sud ed est. Gli infissi sono con vetrocamera e l'immobile si presenta nel complesso in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Quanto ai garage, essi presentano una consistenza catastale di 16 mq ciascuno, si presentano con porta basculante in acciaio zincato e pavimentazione in battuto di cemento.

I due piccoli locali magazzino all'interrato hanno una consistenza catastale di totali 12 mq e porta in metallo.

CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari sono conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, **allegato 4**, ad eccezione che per la presenza di una tramezzatura in corrispondenza dell'ingresso posto di fronte all'ascensore, che creerebbe un piccolo vano intercluso rispetto all'ufficio e che nella realtà non è presente.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In base all'elaborato planimetrico del complesso condominiale, l'ufficio in oggetto confina a nord con il subalterno 20, ad ovest affaccia sul pianerottolo sub 4 e confina con il subalterno 42 e a sud ed est confina col vuoto sul sub 12 dello stesso mappale.

Le autorimesse confinano l'una con l'altra lungo la direzione nord sud e in corpo unico confinano a nord col terrapieno, ad est con l'autorimessa sub 17, a sud col corsello comune sub 4 ne ad ovest con l'autorimessa sub 26.

I due magazzini confinano l'uno con l'altro lungo la direzione est ovest e in corpo unico confinano a nord con le particelle 33 e 25, ad est con la particella 2, a sud con la particella 18 e ad ovest con la particella 4.

STATO DI POSSESSO

Come meglio precisato nell'ispezione ipotecaria commissionata e qui **allegata** al punto **5**, gli immobili costituenti il lotto sono attualmente di proprietà di:

MILLA STUDIO S.R.L.

Con sede in BRESCIA (BS)

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto del Notaio Laura Valotti Rep. 14856/9224 del 11.12.2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 24/12/2018 ai numeri 57413/36350.

I gravami rilevati sono:

Trasc. 33598/22459 del 12.07.2021 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 27.05.2021 Rep. 2503/2021. Sentenza dichiarativa di Fallimento - a favore: Massa Creditori Fallimento Milla Studio S.R.L.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Bescia (BS) relativamente all'immobile in oggetto risulta che l'immobile di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967.

Successivamente si ha:

- l'originario fabbricato è stato completamente demolito in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Brescia in data 15 dicembre 2008 n.007469/2007 P.G. (previa autorizzazione paesaggistica n.174/08 ai sensi dell'articolo 159 del D.Lgs 42/2004 in data 3 ottobre 2008 n.7469/2007 Protocollo);

- per nuova realizzazione di un edificio polifunzionale previa demolizione del fabbricato esistente (ex casa cantoniera), permesso richiesto dalla società "LA CORTE S.R.L." (dante causa della società venditrice) e volturato a nome della società "QUINTO PIANO S.R.L." con provvedimento del Comune di Brescia in data 24 agosto 2011 n.61629/2011 P.G.;

- successivamente sono stati rilasciati dal suddetto Comune di Brescia i seguenti provvedimenti edilizi:

- * denuncia di inizio attività protocollata dal Comune in data 18 gennaio 2012 al n.0004022/2012;

- * denuncia di inizio attività protocollata dal Comune in data 27 febbraio 2012 al n.0015360/2012;

- * denuncia di inizio attività protocollata dal Comune in data 6 giugno 2013 al n.0061650/2013;

- * segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune di Brescia in data 23 ottobre 2013 al n.20099 per la definizione di ogni adempimento in materia di antincendio;

- * segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune di Brescia in data 30 maggio 2014 al n.63730;

- * segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune in data 22 settembre

2014 al n.108169/2014;

* segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune in data 21 gennaio 2015 al n.008023/2015;

* segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune in data 30 marzo 2015 al n.0040904/2015;

* segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune in data 12 maggio 2017 al n.081393/2017;

* comunicazione di inizio lavori asseverata protocollata dal Comune in data 2 agosto 2017 al n.0130666/2017;

* segnalazione certificata di inizio attività protocollata dal Comune in data 1 settembre 2017 al n.0147278/2017, in merito alla quale in data 23 ottobre 2018 è stata presentata al Comune di Brescia richiesta di voltura;

- a fronte dei suddetti provvedimenti sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs 42/2004:

* in data 21 marzo 2012 n.29/2012 e n.84569/2011 P.G.;

* in data 12 giugno 2013 n.65/2013 e n.28961/2013 P.G.; - i lavori sono iniziati il giorno 11 dicembre 2009 come da comunicazione presentata al Comune di Brescia in data 11 dicembre 2009, con una prima fine lavori il 31 ottobre 2012 prorogati da ultimo al 14 dicembre 2014 come da comunicazione al medesimo Comune in data 14 maggio 2014, con la precisazione che in merito all'unità immobiliare di cui al mappale 494/41 oggetto della presente relazione è stata comunicata la fine lavori in data 30 aprile 2018;

- sono state presentate le seguenti richieste di dichiarazione di agibilità parziali protocollate dal Comune di Brescia:

* in data 15 ottobre 2014 al n.0118878/2014 di protocollo;

* in data 30 ottobre 2015 al n. 0149671/2015 di protocollo;

* in data 30 ottobre 2015 al n.0149663/2015 di protocollo, a seguito della quale il Comune di Brescia ha rilasciato il relativo certificato di agibilità parziale in data 11 gennaio 2016 prot. n. 0149663/2015;

- in data 24 ottobre 2018 è stata presentata al Comune di Brescia Segnalazione certificata per l'agibilità n.0201904/2018 di protocollo relativa all'unità immobiliare di cui al mappale 494/41 (**allegato 6**).

L'unità immobiliare costituente il lotto è conforme a quanto autorizzato eccezion fatta per la tramezzatura che creerebbe un piccolo vano archivio intercluso dal resto dell'ufficio in corrispondenza della porta d'accesso ubicata di fronte all'ascensore.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura

commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi sia comprensivi di tutte le pertinenze sia esclusive sia condominiali e già al netto dei costi di sanatoria e regolarizzazione.

Particella	Descrizione	mq	coeff. Ragguaglio	mq comm.	€/mq	€
494/41	Ufficio	142	100,00%	142	1800	€ 255.600,00
	terrazza	35,5	35,00%	12,425	1800	€ 22.365,00
		35,5	25,00%	8,875	1800	€ 15.975,00
		19	15,00%	2,85	1800	€ 5.130,00
494/36	Garage	16	50,00%	8	1800	€ 14.400,00
494/37	Garage	16	50,00%	8	1800	€ 14.400,00
494/38	Magazzino	7	35,00%	2,45	1800	€ 4.410,00
494/39	Magazzino	5	35,00%	1,75	1800	€ 3.150,00

totale stima € 335.430,00
valore arrotondato € 335.000,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 15% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per una **valore finale per vendita forzata arrotondato di € 285.000,00**

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 21/10/2022



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

fotografie

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie
5. Ispezione ipotecaria
6. Scia per agibilità







