

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
PROCEDURA N. 29/2019
BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO SAS NONCHE' DEL SOCIO
ACCOMANDATARIO BAGA FLAVIO

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Fallimentare
PROCEDURA N. 29/2019
BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO SAS NONCHE' DEL SOCIO
ACCOMANDATARIO BAGA FLAVIO

* * * * *

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 giudice dell'esecuzione con decreto del 10/06/2021, è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto del patrimonio fallimentare. Nella presente relazione si provvederà ad effettuare le verifiche catastali ed urbanistiche nonché alla quantificazione del presumibile valore di realizzo del bene immobile situato in comune di Ospitaletto di proprietà della fallita.

INFORMAZIONI RICHIESTE

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni costituenti il patrimonio fallimentare risultano censiti, come da visura catastale all. 1, come segue:

a) Al Catasto Fabbricati del comune di Ospitaletto (BS)

- **C.F. Fg. 5/NCT**, sezione urbana NCT, via Padana Superiore, mappale:
387/124 P.2. Cat. A/10 Cl. 1 Vani 3,0 RC. € 418,33

PROPRIETA'

Attualmente in ditta a:

BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO SAS

Con sede in NUVOLERA (BS)

Codice fiscale 00886180173

Per quota 1/1 proprietà

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un ufficio al piano secondo composto da due vani uso ufficio, antibagno, wc e balcone esclusivo, facente parte di un grande complesso in parte commerciale e in parte a uffici e residenziale situato in comune di Ospitaletto in via Padana Superiore n. 161, situato nella prima periferia del paese a circa un km dal centro, zona est ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; la seguente foto aerea mostra la collocazione dell'immobile in oggetto.



CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dell'ufficio all'interno dello stabile sono deducibili dall'ultimo elaborato planimetrico catastale, allegato 2.

L'ufficio mappale 387 sub. 124 confina:

A nord con A.U.I. (unità immobiliare alla quale non è attribuito subalterno), a est con muro perimetrale che affaccia sulla terrazza comune al piano primo mappale 387 sub.149, a sud con il mappale 387 sub. 524, a ovest con il corridoio mappale 387 sub. 152.

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un ufficio al piano secondo e fa parte di un condominio di 4 piani fuori terra e interrato con accesso dalla via Padana Superiore n. 161; l'edificio presenta struttura tradizionale con tamponamenti in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate (la tinteggiatura non si presenta in condizioni ottimali), tetto in laterocemento, balconi in cls con parapetti con fioriere in cls a vista, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata; alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di marmo.

L'ufficio in oggetto è situato al piano secondo, ha altezza interna di ml 2,68 ed è composto da due stanze, antibagno e piccolo bagno per complessivi mq 34,00 circa, oltre a un balcone per complessivi mq 7,00 circa.

Le finiture sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera, le porte in legno laccato; il riscaldamento è autonomo mediante caldaia a gas e radiatori in ghisa; il balcone presenta pavimenti in piastrelle di ceramica.

Il bagno per rubinetteria e sanitari risale agli anni 90 così come anche l'impiantistica generale (impianto idraulico e elettrico); l'ufficio appare in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

L'ufficio è privo di impianto di climatizzazione.

L'unità immobiliare attualmente è locata al sig. Kasse Modou che la utilizza come abitazione, in forza contratto scadente il 30.09.2024

CONFORMITA' CATASTALE

In base alla risultanza del sopralluogo le ripartizioni degli spazi indicate nella

planimetria catastale (allegato 3) corrispondono alla situazione fisica riscontrata ma si rileva un uso differente rispetto alla destinazione (l'ufficio è utilizzato come abitazione).

Pertanto non vi è conformità catastale.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO SAS

Con sede in NUVOLERA (BS)

Codice fiscale 00886180173

Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenute in forza dei seguenti titoli:

Compravendita trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 29/12/1995 ai numeri 35131/23890.

Mutamento di denominazione o ragione sociale trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/02/2002 ai numeri 17796/11079.

Trasformazione di società trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 13/02/2017 ai numeri 5731/3542.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 16.06.2022 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 30/08/2018 ai nn. 39012/6620, a favore BANDA del TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

per totali € 650.000,00, a fronte di una somma capitale di € 604.548,42.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta a Brescia il 30/12/2020 ai nn. 52364/34707, a favore MASSA CREDITORI FALLIMENTO BAGA SERVICE DI BAGA FLAVIO SAS E SOCIO BAGA FLAVIO.

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che:

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è interessato da:

- **convenzione edilizia** in data 12 dicembre 1990 per notaio Giuseppe Annarumma di Brescia, rep. 55440/10153, registrato a Brescia in data 21 dicembre 1990 al n. 7384 ed ivi trascritto in data 2 gennaio 1991 ai nn. 59/41 interessante i terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto del presente atto;

- **convenzione edilizia** integrativa e in parte modificativa alla succitata convenzione edilizia in data 26 marzo 1992 per notar Stefano Caliendo di Brescia, rep. 35170/4954, registrato a Brescia in data 29 maggio 1992 al n. 3506 ed ivi trascritto in data 31 dicembre 1993 ai nn. 34245/23558, interessante i terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto del presente atto;

- **servitù passiva** di elettrodotto e industriale con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 27 dicembre 1993, autenticato dal notaio Giuseppe Faraldo di Rovato,

rep. 73132, regolarmente registrato e trascritto a Brescia in data 25 gennaio 1994 ai nn. 2158/1646 a favore di ENEL - Società per Azioni, codice fiscale 00811720580 gravante sul terreno sul quale insistono gli immobili oggetto del presente atto.

Gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità pregiudizievoli e che gli immobili fanno parte di un complesso condominiale da cui derivano gli obblighi e i patti contenuti nel relativo regolamento condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 9 del 30.03.1992 n. 7837 P.G. e n. 5246/2 Prat. Ed.
- Variante n. 9/2 del 14.04.1992
- Variante n. 9/3 del 25.11.1992
- Variante n. 9/4 del 30.12.1993

- Dichiarazione di agibilità n° 5246/2-3-4 del 11.08.1995

Le opere realizzate corrispondono a quelle autorizzate ma non è conforme la destinazione d'uso che andrà regolarizzata mediante pratica di cambio di destinazione, infatti l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione ma è stata autorizzata come ufficio.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia risulta una certificazione APE valida fino al 12.09.2026 (allegato 4), l'unità immobiliare ricade in classe energetica "D", si segnala che in detto certificato l'unità è indicata ad uso residenziale e che nell'indicazione dei dati catastali è stata omessa la sezione urbana "NCT".

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catasta le	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazio ne	base imponibile
A/10	387/12 4	418,33	80	33.466,4 0	5%	35.139,72
Totale						35.139,72

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 comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.

Identificativi Catastali	Descrizione	Consistenza	Coefficiente di ragguaglio o %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Ufficio Foglio 5/NCT Mappale 387/124	Ufficio	34,00 mq	100 %	35,00 mq	600,00	20.400,00
	Balcone	7,00 mq	25 %	1,75 mq	600,00	1.050,00

Dal valore così ottenuto vanno detratte le spese per la pratica edilizia di variazione di destinazione e per la regolarizzazione della planimetria catastale stimate in € 2.500,00 circa; inoltre il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % 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 € 15.000,00 dell'immobile nel complesso.

Il totale di stima del valore della quota in oggetto viene pertanto definito in **€ 15.000,00.**

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

Brescia

20/06/2022

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia