

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTO N. 37/2021: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIULIA LA MALFA

CURATORE: DOTT.SSA PATRIZIA TABARRI

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ IN MAZZANO (BS)

Brescia, 18.01.2023

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTO N. 37/2021: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA GIULIA LA MALFA**

CURATORE: **DOTT.SSA PATRIZIA TABARRI**

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Patrizia Tabarri quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L'esperto individui i beni immobili di proprietà della società fallita, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata”.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Mazzano (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. N. 1 RISTORANTE IN VIA DELLA LIBERTÀ 54 A MAZZANO
(BS)

Piena proprietà [REDACTED].

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Mazzano (BS)

Foglio 4

mapp.282/4 via della Libertà 54, P.S1-T, cat. C/1, cl. 3, mq 244 RC€ 2.709,33

e al catasto terreni come segue:

Comune di Mazzano (BS)

Foglio 4

mapp.283 seminativo, cl. 2, mq 520, RD€ 3,49 RA€ 3,36

CONFINI

Il ristorante (mapp. 282/4) confina a nord con il mappale 150, a est con corte comune del mappale 282, a sud con via della Libertà, a ovest con il mappale 337.

Il terreno (mapp. 283) confina a nord con il mappale 150, a est con via Moretto, a sud con via della Libertà e a ovest con il mappale 282.

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento [REDACTED]

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di ristorante con terreno adibito a parcheggio posto al piano terra di un edificio con unità immobiliari residenziali poste ai piani

superiori sito in via della Libertà 54 ad ovest del centro storico del Comune di Mazzano.

La zona è ubicata a ridosso del rilievo collinare che vede la presenza della Cava Italcementi e l'edificio è sito in prossimità del viadotto adibito al trasporto dei materiali di cava.

L'immobile si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e primo) oltre a un sottotetto a un piano interrato.

Il ristorante è sito al piano terra con ingresso su via della Libertà e con antistante l'ingresso una tettoia adibita a plateatico di circa mq 50.

La superficie lorda del ristorante è pari a circa mq 270 distribuita in:

- n. 2 sale ristorante (circa mq 65 netti complessivi);
- n. 1 ingresso con bar (circa mq 50 netti);
- n. 2 locali adibiti a cucina (circa mq 35 netti complessivi);
- n. 1 locale adibito a spogliatoi con disimpegno (circa mq 10 netti);
- n. 1 locale per la preparazione delle pizze con annesso forno (circa mq 10 netti);
- n. 1 ambiente di servizi e disimpegno per i clienti (circa mq 20).

L'unità immobiliare è completata da:

- un piano interrato, accessibile da scala interna, adibito a cantina e a ripostiglio di circa complessivi mq 80 lordi;
- un cortile esclusivo, accessibile solo da uno dei due locali adibiti a cucina, di circa mq 25.

Vi è poi un camminato esterno in lato est che costeggia il fabbricato

con larghezza pari a circa 2,70 m che conduce al vano scala adibito anche all'appartamento posto al piano primo. Lungo tale camminamento (da ritenersi bene comune), nella porzione verso via della Libertà, è presente una tettoia ad arco adibita a copertura (circa mq 14) dell'ingresso del ristorante a sud est.

Il terreno (mapp. 283) di proprietà è posto in lato est del ristorante, ha una superficie catastale pari a circa mq 520, è completamente asfaltato ed è adibito a parcheggio ad uso pubblico; su tale terreno è presente nell'angolo nord ovest una tettoia di circa mq 35 adibita a deposito esterno del ristorante.

Si evidenzia che il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo all'immobile in data 23.11.2022 quando erano in corso interventi di ristrutturazione degli ambienti interni del ristorante e della facciata esterna del fabbricato poste in opera dall'affittuario del ristorante (per quanto concerne gli ambienti interni) e dai proprietari delle altre unità immobiliari.

La presente relazione si riferisce invece alla situazione ante ristrutturazione, come richiesto dalla curatela, sulla base anche della documentazione fotografica fornita e risalente al 02.04.2022.

Le finiture interne del ristorante erano quindi caratterizzate da pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti e split per il condizionamento, pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica nei locali di servizio (cucina, spogliatoi,

servizi) e in mattoni nelle sale ristorante, controsoffitti in cartongesso e/o travi in legno a vista tinteggiate di bianco.

Non è stato verificato il funzionamento degli impianti (riscaldamento, condizionamento, elettrico, idrico sanitario) e la loro conformità alla normativa vigente inerente anche gli scarichi, le emissioni e non è stato verificato se le utenze possano essere in comune con le altre unità immobiliari.

Si evidenzia che:

- il ristorante e il terreno sono oggetto di un contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato il 02.08.2022 rep. 41791/28619 con durata di 2 anni e si intenderà prorogato di anno in anno, soltanto con il consenso ed approvazione da parte di entrambe le parti, riconoscendo al fallimento il diritto di recesso con un preavviso di almeno 60 giorni (anche in assenza di giusta causa e/o di un giustificato motivo), canone annuo € 14.400 oltre IVA per il primo anno e € 22.800 oltre IVA per il secondo, diritto di prelazione per l'acquisto del ramo d'azienda in favore della parte affittuaria;
- ad ovest della porzione di cortile comune del mappale 282 antistante il ristorante lungo via della Libertà è presente un cancello pedonale che da accesso ad un cortile esclusivo dell'appartamento posto al primo piano;
- le finestre sul lato sud della sala ristorante posta ad ovest si affacciano all'interno del cortile esclusivo dell'appartamento posto al primo piano (servitù apparente a favore);

- lungo il confine tra il mappale 282 e 283 su via della Libertà è presente un palo in cemento armato dell'Enel (servitù apparente contro) con linee elettriche in quota che interessano i mappali 282 e 283;

- lungo il confine tra il mappale 283 e via Moretto è presente un lampione per l'illuminazione pubblica (servitù apparente contro);

- sul piazzale (mappale 283) e sull'area esterna antistante il ristorante (da considerarsi parte comune del mappale 282) sono evidenziati con vernice giallo posti auto esterni come se fossero di pertinenza del ristorante; di tale esclusività non si hanno evidenze.

Dal punto di vista catastale, rispetto alla planimetria fornita al sottoscritto allegata al contratto d'affitto del ramo d'azienda, si segnala che:

- sono state modificate aperture interne del locale cucina posto a est;
- alcune altezze interne dei locali sono inferiori rispetto a quanto indicato sulle planimetrie catastali a causa della presenza di controsoffitti;
- è stato tamponato il lato nord del forno della pizza sulla corte interna esclusiva;
- l'altezza interna della cantina è pari a circa 1,90 m;
- in cantina è stata realizzata una tramezza di separazione;
- la tettoia posta all'ingresso del ristorante in angolo sud est, sul camminamento comune, non è rappresentata graficamente;
- la tettoia realizzata sul mappale 823 non è accatastata;

- non è presente un elaborato planimetrico con corretta identificazione delle parti comuni soprattutto per quanto concerne le aree scoperte.

Si specifica che la verifica della conformità catastale dell'immobile è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

PROVENIENZA

Dalla documentazione fornita dalla curatela, emerge che:

- il ristorante (mappale 282) è pervenuto con atto notaio [REDACTED] del 08.07.2003 rep. 20489/3972 trascritto a Brescia il 26.07.2003 ai nn. 36577/22160 (atto non fornito al sottoscritto);
- il terreno (mapp. 283) è pervenuto con atto notaio [REDACTED] del 08.07.2003 rep. 20485/3969 trascritto a Brescia il 26.07.2003 ai nn. 36575/22158 (atto non fornito al sottoscritto).

SITUAZIONE URBANISTICA

In data 11.11.2022 è stato eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici comunali reperendo la seguente documentazione:

- denuncia di nuova costruzione edilizia n. 15 del 11.03.1963 inerente il sopralzo di un edificio esistente;
- richiesta di abitabilità del 05.12.1965 inerente la pratica edilizia n.

15 del 1963;

- Licenza n. 43/66 del 07.05.1966 per ampliamento del fabbricato esistente ad uso di abitazione;

- attestazione del 16.05.1990 con cui il Comune attesta il rilascio in data 15.03.1963 della licenza edilizia n. 15/63, in data 21.12.1965 del certificato di abitabilità inerente il sopralzo del fabbricato esistente e in data 07.05.1966 della licenza edilizia n. 43/66 per ampliamento del fabbricato esistente;

- concessione edilizia in sanatoria n. 168/88 del 27.12.1988 rilasciata il 13.01.1995 inerente mq 43 di nuova costruzione e mq 10 di ampliamento sull'immobile sito in via della Libertà 54 (mapp. 282);

- agibilità del 13.01.1995 inerente la concessione in sanatoria rilasciata il 13.01.1995;

- concessione edilizia n. 97/95 del 16.06.1995 prot. 8060/P pratica edilizia n. 18/95 rilasciata per ristrutturazione edilizia e manutenzione fabbricato esistente in via della Libertà 54;

- permesso di abitabilità del 03.10.1997 prot. 13568/P P.E. 18/95 34AE/96 inerente la concessione edilizia n. 97/95

- comunicazione inizio attività del 26.04.1996 protocollo 5780 ai sensi del DL n. 154 del 25.03.1996 art. 9 punto 7 lettera h per modifiche alle tramezze interne rispetto a quanto autorizzato con C.E. n. 97/95;

- comunicazione fine lavori del 25.11.1996 protocollo 1591 ai sensi del DL n. 154 del 25.03.1996 inerente la comunicazione del 26.04.1996.

Rispetto alle tavole di progetto si evidenzia:

- il forno della pizza è stato tamponato con muratura in lato nord verso il cortile interno;
- sono state modificate le aperture interne del locale cucina posto a est;
- i pilastri della tettoia a sud sono n. 6 anziché 4;
- le altezze interne differiscono per la presenza di controsoffitti;
- nella cantina è stata realizzata una tramezza interna;
- l'altezza interna della cantina è pari a 1,90 m anziché 2,00 m;
- non sono rappresentate graficamente le tettoie sul mappale 282 (copertura ad arco in angolo sud est su cortile comune) e sul mappale 283 (angolo nord ovest).

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica edile dell'immobile è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente, a cui si rimanda integralmente, classifica:

- l'edificio di cui è facente parte il ristorante in zona B edilizia residenziale consolidata e di completamento;
- il terreno mapp. 283 in zona SP servizi pubblici e la tavola 3a del Piano dei Servizi ne specifica la destinazione in "parcheggi privati ad uso pubblico";

- sia il mappale 282 che il mappale 283 sono indicati nel PGT vigente con tratteggio marrone e asterisco a cui si applicano "norme particolari": il paragrafo "Norme specifiche" dell'art. 22 delle NTA del PdR precisa che: *"L'attività di esercizio pubblico posta in via della Libertà può avere un ampliamento del 50% rispetto all'esistente struttura di pubblico esercizio con permesso di costruire convenzionato sull'area destinata a parcheggio esistente con l'obbligo comunque di mantenere a parcheggio di uso pubblico un'area pari almeno al 120% dell'effettiva superficie commerciale"*.

L'immobile mapp. 282/4 è dotato di Attestato di Prestazione energetica n. 171070002913 del 20.12.2013.

STIMA

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione e che l'unità immobiliare necessita di interventi di sistemazione e regolarizzazione, si ritiene di valutare in condizioni di libero mercato il ristorante in oggetto in ragione di 1.300,00 €/mq e il terreno €/mq 70 ottenendo così la stima pari a:

foglio	mapp	sub	descrizione	mq	%	€/mq	€	libero mercato
4	282	4	ristorante	270,00	100%	1.300,00	351.000,00	399.750,00
			cantina	80,00	25%	1.300,00	26.000,00	
			tettoia	50,00	30%	1.300,00	19.500,00	
			cortile	25,00	10%	1.300,00	3.250,00	
4	283	-	terreno adibito a parcheggio ad uso pubblico	520,00	100%	70,00	36.400,00	36.400,00
TOTALE								436.150,00
TOTALE ARROTONDATO								435.000,00

Considerando che:

- gli immobili sono stati oggetto delle seguenti aste pubbliche nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 140/2019 Tribunale di Brescia:
 - 18.12.2019 importo base d'asta € 546.000;
 - 26.03.2021 importo base d'asta € 420.000;
 - 04.03.2022 importo base d'asta € 315.000, importo minimo offerta € 236.250;
- tutte le suddette aste sono andate deserte anche probabilmente a causa degli effetti dovuti alla pandemia mondiale che ha colpito soprattutto le attività inerenti la ristorazione con le regole del distanziamento sociale,
- gli immobili da agosto 2022 sono oggetto di un contratto d'affitto di ramo d'azienda in forza del quale ha ripreso ad esercitare l'attività di ristorante - pizzeria;

confidando nella ripresa dell'interesse del mercato verso immobili adibiti alla ristorazione, stante la cessata pandemia mondiale, si ritiene di ridurre il valore in libero mercato di circa il 25% stante che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare senza garanzia per vizi del bene venduto ottenendo così la stima arrotondata a:

€ 325.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila).

Si precisa che la suddetta stima si riferisce solo ai beni immobili in oggetto e non al ramo d'azienda.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla documentazione fornita al sottoscritta, a cui si rimanda integralmente, emerge che gli immobili in oggetto alla data del 23.12.2022 sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 800.000,00** trascritta il 15.09.2005 rep. 11812/51717 derivante da concessione di mutuo fondiario rep 29117/5695 a favore di [REDACTED]; grava anche su altri beni di terzi;
- 2) **ipoteca giudiziale** trascritta il 25.02.2019 rep. 5065/8018 derivante da pignoramento immobili rep. 1391/2019 a favore di [REDACTED];
- 3) **sentenza di dichiarazione di fallimento** a favore della massa dei creditori atto Tribunale di Brescia, trascritta a 25.01.2022 ai nn. 2515/1612.

Brescia, 18.01.2023

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- 1 - documentazione fotografica
- 2 - estratto mappa
- 3 - visura catastale
- 4 - planimetria catastale
- 5 - estratto PGT
- 6 - concessioni edilizie





7 - atto di provenienza

8 - relazione ventennale.

