

Quarta Sezione Civile

Fallimento n. 5/23 – OMISSIS

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.sa Simonetta Bruno

Curatori: Dott. Valerio Galeri – Dott. Stefano Lancelotti – Dott. Marco Vinti

\*\*\*\*\*

APPENDICE AL GIUDIZIO DI STIMA E VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA GIA' IN  
ATTI DEGLI IMMOBILI DEL FALLIMENTO E RELATIVO AI SOLI BENI IMMOBILI UBICATI IN  
TRAVAGLIATO (BS) IN VIA BRESCIA.

\*\*\*\*\*

TECNICO INCARICATO: Ing. Paolo Filippini

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Ing. Paolo Filippini  
Via Trento, 2  
25128 Brescia  
Tel. 030/391044

Mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)

Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)

1. Premessa.....	3
2. Verifica conformità edilizio-urbanistica immobili con giudizio di stima in condizioni di vendita forzata	4
2.1 Ristorante con discoteca in Travagliato (BS) – Via Brescia e intestato a OMISSIS.....	4

Nell'ambito Fallimento n. 5/2023 OMISSIS, sezione IV civile, Tribunale di Brescia, l'Ing. Paolo Filippini, C.F. FLPLA82R02B157Z, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, n. A5154, e iscritto Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia, n. 775 Cat. II Industriale, completa il giudizio di stima immobili con verifica della regolarità urbanistica degli stessi, elaborato peritale già in atti e redatto con i colleghi Ing. Stefano Tortella e Ing. Francesco Bocchio in data 25/03/2024, con un'appendice relativa ai soli immobili intestati alla ditta fallita ubicati in Travagliato (BS) in Via Brescia. Tale appendice è posteriore rispetto al giudizio di stima complessivo del 25/03/2024 già in atti perché l'accesso agli atti presso il Comune di Travagliato è stato recentemente evaso e la conseguente verifica della documentazione attestante la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili in esame si è rivelata più lunga e approfondita del previsto.

Per quanto attiene le modalità operative e le assunzioni adottate per redigere tale appendice circa il giudizio di stima dei soli immobili di Travagliato ubicati in Via Brescia, lo scrivente utilizza le stesse modalità di stima già esplicitate e utilizzate nell'elaborato peritale in atti e riguardante tutti gli altri immobili facenti parte della massa immobiliare del fallimento.

## 2. Verifica conformità edilizio-urbanistica immobili con giudizio di stima in condizioni di vendita forzata

### 2.1 Ristorante con discoteca in Travagliato (BS) – Via Brescia e intestato a OMISSIS

#### DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica degli immobili in esame

#### **B. RISTORANTE / PIZZERIA / BALLO ALL'APERTO**

Trattasi di un immobile composto al piano terra sala bar, portici, servizi, cucina, spogliatoi, bagni e vaste aree adibite a corte per circa mq 468 di superficie ragguagliata.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, i bagni e i servizi sono recenti e appaiono in buone condizioni; le corti sono pavimentate o asfaltate.

Il ristorante/pizzeria è locato con contratto del 18.07.2014 per la durata di anni 6 e canone annuo di € 40.800,00.

Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 27/10/2022 conferma quanto sopra riportato.

#### CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

La **planimetria catastale in atti del compendio immobiliare di Travagliato (BS) Via Brescia n. 155, censito al subalterno 7 particella 115 del Foglio NCT/16, corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.** Nella fattispecie, si sottolinea che la corrispondenza tra planimetria catastale in atti e stato di fatto dei luoghi è stata recentemente ripristinata dai locatari dopo "Ordinanza n. 198 del Comune di Travagliato del 12/12/2022 di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di alcune opere abusive" e successive opere di ripristino; sulle aree cortilizie del ristorante-discoteca infatti erano state realizzate nel corso degli ultimi anni varie strutture abusive e non indicate nella planimetria in atti e quali gazebi, palchi, tettoie, portici e muri divisorii.

La destinazione d'uso commerciale del compendio immobiliare in oggetto è ammessa nell'ambito di interesse dallo strumento urbanistico attualmente vigente presso il comune di Travagliato. **L'immobile destinato a ristorante/discoteca risulta oggi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto sulle corti della zona bar-discoteca le varie strutture realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia quali gazebi, palchi, tettoie, portici e muri divisorii sono state rimosse in seguito alla summenzionata ordinanza.**

Si riassumono di seguito le pratiche edilizie visionate relative all'immobile in oggetto:

1) Licenza di costruzione del 11.10.1968 n°239 - n°858 P.E. -  
Costruzione nuovo fabbricato per sala da ballo

2) Licenza edilizia del 29.11.1971 n°471 - n°1124/858 P.E. -  
Trasformazione interna di sala da ballo "Tivoli"

3) Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria del  
4.08.1980 n°32 - n°2828 P.E. - Lavori di manutenzione straordinaria

4) Concessione edilizia del 24.08.1989 n°1783 - n°5890 P.E. -  
Ampliamento locale ripostiglio bar

5) Permesso di costruire convenzionato n°4335 del 29.09.2011 -  
Richiesta SUAP autorizzazione lavori di ristrutturazione, riconversione e  
riattivazione della "ex discoteca Tivoli"

6) DIA del 01.10.2012 P.E. n°78 - Variante in corso d'opera al PdC  
n°4335 del 29.11.11

7) SCIA n°3 del 07.11.2011 - Cabina elettrica

8) Permesso di costruire n°15/2013 P.E. n°16-P/2013 - Adeguamento  
igienico sanitario per discoteca all'aperto

9) - Certificato agibilità del 22.07.1973 riferito alla CE n°239/68

- Certificato agibilità del 22.07.1973 riferito alla CE n°471/71

- Richiesta certificato agibilità del 23.03.2012 riferita a SCIA 2011 -  
Cabina elettrica

- Richiesta certificato agibilità del 21.06.2013 riferita a PdC n°15/2013 -

Sala da ballo all'aperto e bar.

Successivamente a tali pratiche edilizie, si elencano di seguito gli ultimi provvedimenti edilizi in atti circa l'immobile in esame (e soprattutto un'ordinanza, una comunicazione e un verbale che attestano l'avvenuta rimessa in pristino dello stato di fatto del risotrante-discoteca con la rimozione delle opere abusive):

- SCIA n. 87 del 18/10/2016 presentata dai locatari per "installazione tende mobili";
- Ordinanza n. 198 del 12/12/2022 emessa da comune di Travagliato "per il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di opere abusive";
- SCIA n. 66 del 28/04/2023 presentata dai locatari per "realizzazione di nuova recinzione";

- Verbale congiunto di sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi in adempimento all'ordinanza sopracitata, prot. n. 18928 del 17/08/2023;
- Comunicazione prot. 19662 del 01/09/2023 del comune di Travagliato attestante la parziale ottemperanza dell'ordinanza sopracitata.

#### GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia di stima già utilizzata nell'elaborato peritali in atti del fallimento, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo e in libero mercato per un immobile a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona periferica del comune di Travagliato e in un tessuto a destinazione prevalentemente commerciale, sia pari a €/mq 800,00. Tuttavia, visti alcuni gravami presenti – ripristinato lo stato dei luoghi e rimosse le strutture abusive presenti, permane da adeguare il locale alle normative antincendio - lo scrivente applica al suddetto valore di stima unitario, in condizioni di libero mercato, un deprezzamento del 10% per i costi relativi alle opere di adeguamento degli impianti di prevenzione antincendio, con ottenimento delle relative certificazioni VVFF.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: mq 468,00 x €/mq 720,00 = € 336.960,00

Pertanto, il valore di stima in libero mercato del compendio immobiliare intestato a OMISSIS è pari a 336.960,00.

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata, presi i valori di mercato summenzionati, si applica un deprezzamento del 20%.

**Il valore di stima dell'immobile a destinazione commerciale in oggetto, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 269.568,00, e quindi, arrotondato in leggero eccesso, pari a € 270.000,00.**

#### CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Verificato, in seguito ad approfondimenti comparativi svolti presso varie agenzie immobiliari operanti in loco e consultando sempre le banche dati citate in premessa, che il valore per il canone locativo annuo relativo a un simile compendio immobiliare a destinazione commerciale si attesta tra il 5,5% e il 6,5% del valore immobiliare complessivo in libero mercato, stabilito prudenzialmente come valore più congruo il parametro del 6%, ne deriva la seguente stima:

**Valore di stima compendio in condizioni di libero mercato € (336.960,00) x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 20.217,60.**

Pertanto, lo scrivente stima in € 20.000,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa gli immobili in esame.

Essi allo stato attuale risultano locati (con locazione della durata di anni 6 a partire dal 03/07/2014 sino al 02/07/2020 con tacito rinnovo di ulteriori anni 6, opzione già esercitata dal locatario con locazione quindi valida sino al 02/07/2026) da OMISSIS alla ditta EXTIVO' S.r.l. Nel contratto stipulato il canone di locazione annuo è fissato pari a € 40.200,00. Tale valore del canone di locazione è pari a circa il 50% in più rispetto al canone di locazione quantificato dallo scrivente.

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata dell'immobile, preso il valore di mercato si applica un deprezzamento del 10%.

L'importo del canone di locazione circa il bene immobile oggetto di vendita forzata risulta quindi pari a € **18.000,00**.

SITUAZIONE IPOTECARIA

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 20/03/2024, si è accertato che gli immobili in esame risultano gravati da:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 13587/2099 del 29/03/2017 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Milano S.p.a. a carico di OMISSIS capitale € 5.000.000,00, somma iscritta € 10.000.000,00, di durata di anni cinque e gravante anche altri immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3187 del 04/04/2019 (ACCORDO DI PROROGA DELLA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI MUTUO)
2. Annotazione n. 9380 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2013 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2014 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3345 del 22/05/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Oltre alla summenzionata ipoteca con le relative annotazioni è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce anche il bene immobile in esame.

Brescia, 16/05/2024

In fede,

Ing. Paolo Filippini



ALLEGATI:

- PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- ULTIMI PROVVEDIMENTI EDILIZI INERENTI L'IMMOBILE (ORDINANZA DI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DI OPERE ABUSIVE, SUCCESSIVE COMUNICAZIONI E DUE SCIA PRESENTATE DAI LOCATARI PER ALCUNE OPERE INTERNE AL COMPENDIO IMMOBILIARE)