
TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento n.144/2016

OMISSIS

GIUDICE DELEGATO

Dott. Raffaele Del Porto

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Stefano Midolo

ESPERTO INCARICATO

Architetto Simone Catano

con studio in Brescia, Piazza della Vittoria, 7

T. 3296118208 F. 0305531227

simone@genezero.it info@pec.genezero.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1895

Iscrizione CTU del Tribunale di Brescia al n.617

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Brescia, 22 novembre 2016



SOMMARIO

PREMESSA	3
INCARICO	3
RELAZIONE	5
13/14. MAGAZZINO - LABORATORIO	
IN COMUNE DI LENO (BS) VIA TINTORETTO, 2.	5
15/16/17. VILLA CON GIARDINO E PISCINA E DUE AUTORIMESSE	10
IN COMUNE DI LENO VIA PERUGINO N. 3.	10
19/20/21/22/23. COMPLESSO DI EDIFICI DENOMINATO CASTELLO DI URAGO ..	16
IN PIAZZA MARCONI - URAGO D’OGLIO (BRESCIA).	16
35. APPARTAMENTO A SCHIERA IN VIA TAGLIATA, 5 COMUNE DI CHIARI.	25
37. AREA URBANA IN VIA SAN ROCCO, 13 CHIARI (BS).	30
47. TERRENO IN COMUNE DI PERTICA BASSA.	33
48/49/50/51. TERRENI IN COMUNE DI URAGO D’OGLIO (BS).	36
TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI	40

TRIBUNALE DI BRESCIA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 144/2016: **OMISSIS**
GIUDICE DELEGATO: **DOTT. RAFFAELE DEL PORTO**
CURATORE: **DOTT. STEFANO MIDOLO**

PREMESSA

Il curatore dott. Stefano Midolo nominava il sottoscritto Arch. Simone Catano di Brescia esperto per la stima degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Provveda alle operazioni di inventario e stima di parte degli immobili costituenti il complesso aziendale di proprietà della società fallita di cui ai nn. da 13 a 17 e da 19 a 23, n.35, n.37 da n.47 a n.51 della precedente tabella (allegata alla presente) fornendo un’evidenza di tutti i gravami presenti sugli stessi – nessuno escluso, alla trascrizione nei pubblici registri della sentenza di fallimento e alla redazione delle relative attestazioni di certificazione energetica, ove necessario.

PREMESSE

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d’impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell’ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l’elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile

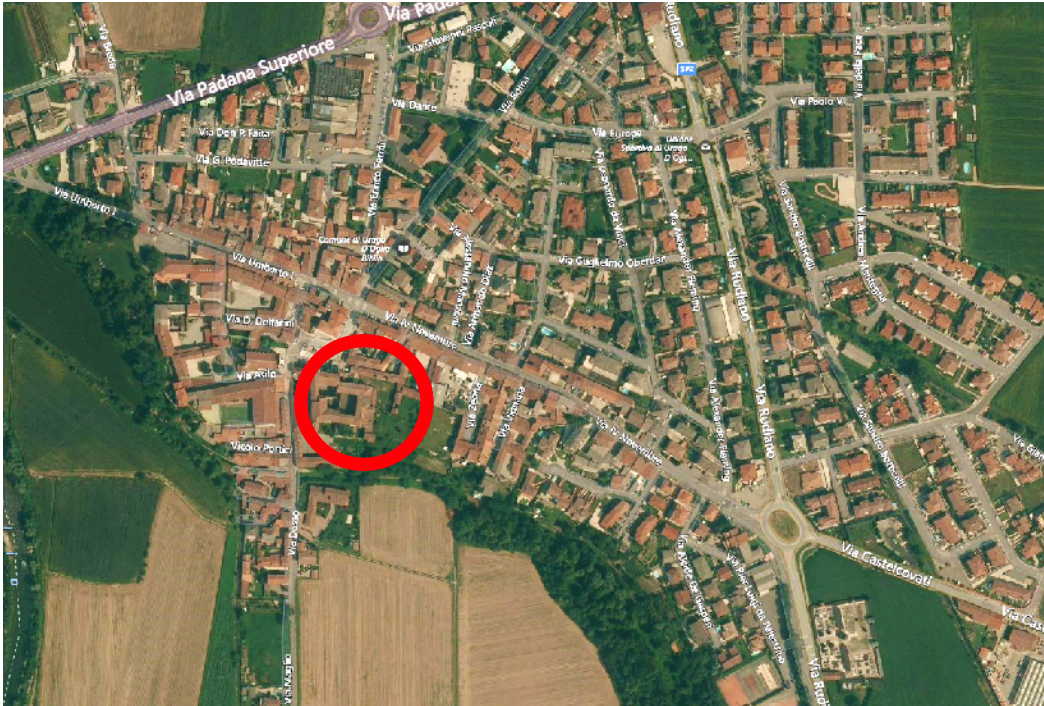
dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato, specificando che per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari) la stima sopra esposta deve intendersi come **valore di realizzo** in un arco temporale medio (2-3 anni).

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

Il sottoscritto Architetto Simone Catano di Brescia, si è recato nei comuni ove sono ubicati gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari, visionati gli immobili, acquisita copia dei documenti catastali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente.

**19/20/21/22/23. COMPLESSO DI EDIFICI DENOMINATO CASTELLO DI URAGO
IN PIAZZA MARCONI - URAGO D'OGLIO (BRESCIA).**



Trattasi di un complesso di edifici , una porzione in pessimo stato di conservazione e una porzione crollata, facente parte del complesso denominato Castello di Urago.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

OMISSIS per quota 1/1 piena proprietà

e risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Urago d'Oglio

Foglio 10/NCT, sezione urbana NCT

Mapp.80 sub. 6 Piazza Marconi, 4 P.S1-T-1-2, Cat. A/1 cl.3 cons. 50vani mq 1913 RC€ 3.744,31

Mapp.80 sub. 7 Piazza Marconi, 4, P.T-1-2, Cat. A/2 cl.5 cons. 4vani mq 155 RC€ 237,57

Mapp.80 sub. 8 Piazza Marconi, 4, P.T-1, Cat. A/2 cl.5 cons. 14vani mq 452 RC€ 831,50

Mapp.80 sub. 9 Piazza Marconi, 4, P.T, Area Urbana cons. mq 480

Mapp.80 sub. 10 Piazza Marconi, 4, P.T-1, Cat. C/2 cl.2 cons. mq 732 RC€ 756,09

CONFINI

Il mappale 80 di CT su cui sono stati realizzati gli immobili in oggetto confina:

- a nord con il mappale 490, mappale 84, Via Stretta e Piazza Marconi
- a ovest con i mappali 70, 71, 130 e 132
- a sud con i mappali 136 e 198 (quest'ultimo di proprietà di OMISSIS)
- a est con i mappali 85 e 140 (quest'ultimo di proprietà di OMISSIS)

DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso di edifici facenti parte del Castello di Urago e posizionati nel centro storico del comune di Urago d'Oglio.

Attualmente il complesso è diviso in cinque subalterni, di cui uno è l'area urbana corrispondente al cortile esterno agli edifici (sub.9) mentre gli altri subalterni corrispondono rispettivamente alla porzione più antica e nobile (sub.6 e sub.8) , il subalterno 7 corrisponde ad un corpo presumibilmente realizzato in epoca successiva ed aggiunto insieme al subalterno 10 quando il castello ha iniziato ad avere una funzione più agricola essendo costituiti da corsi di fabbrica destinati a residenza e portico/stalla.

L'ingresso alle unità immobiliare avviene da Piazza Marconi, la piazza centrale di Urago d'Oglio, attraverso un grande portone in legno che immette nella corte a nord, oppure attraverso la vecchia torre difensiva che funge da ingresso comune alle proprietà dei mappali 70/71 e 130. Attraverso questo percorso si arriva al cortile principale dove si affaccia la porzione più pregiata del complesso (subalterni 6 e 8).

La facciata è caratterizzata da un porticato ad archi al piano terra i cui pilastri sono realizzati con un bugnato in marmo, una serie di archi decorati con un bugnato realizzato in intonaco, al primo piano degli archi, non in asse con il piano inferiore e con una luce di circa la metà costituiscono quello che in origine doveva essere presumibilmente un porticato e che ora, tamponati gli archi con muratura, è adibito a salone. In alcune porzioni dell'intonaco sono ancora visibili tracce di decorazioni molto degradate.

Di fronte alla facciata vi è il muro che divide il cortile di proprietà con il cortile di un'altra proprietà. Questo muro è parzialmente crollato e più volte la Soprintendenza ne ha chiesto il ripristino. Il costo elevato ne ha però rimandato la ricostruzione che dovrebbe

essere eseguita insieme alla proprietà confinante. Per questo evento è in corso una causa per cui si deve rimandare la precisa ripartizione delle responsabilità e dei relativi costi al termine della stessa. Il costo complessivo della ricostruzione è stato comunque indicato in circa ottanta mila euro.

Il corpo principale è costituito da due subalterni (sub.6 e sub.8) che attualmente non sono separati in modo strutturale e costituiscono un'unica unità immobiliare.

Il subalterno 6 è composto: al piano terra da una porzione verso nord destinata a cantina, posta ad una quota ribassata rispetto al cortile e costituita da due grandi ambienti coperti con una volta in mattoni che potrebbero essere destinati principalmente a deposito in quanto non sono dotati che di piccole finestre utili per il ricambio d'aria ma insufficienti per avere un rapporto aeroilluminante adeguato.

Entrando invece dal porticato centrale, al piano terra ci si immette in un androne e in altri ambienti destinati a ripostiglio e servizio nella porzione verso nord, mentre quella verso sud è costituita da ambienti adibiti a soggiorno, cucina, camere che potrebbero costituire uno spazio abitabile autonomo in quanto ben illuminati e con un affaccio verso il cortile posto a sud. Tutte queste stanze sono ampie, dotati di finestre sia nel lato nord che nel lato sud, l'altezza interna è di circa 3,75. Lo stato è però precario, mancando tutti gli impianti necessari a poter renderle abitabili, le pavimentazioni, intonaci e parte dei serramenti interni ed esterni.

Allo stato attuale nessuna porzione dell'immobile è idonea all'abitazione.

In generale tutta la struttura necessiterebbe di un restauro conservativo, strutturale e impiantistico per poter essere resa abitabile.

Dall'androne centrale, attraverso due scaloni, si sale al piano primo dove troviamo due porzioni separate di abitazione, quella a sud è costituita da un salone che si affaccia sul cortile interno e una serie di camere di grandi dimensioni che si affacciano verso sud e che sono disimpegnate attraverso un corridoio che si affaccia sul cortile interno, verso nord. Tale divisione sembra essere stata realizzata in tempi relativamente recenti sia perché gli archi di quello che una volta era il portico sono stati tamponati e chiusi per realizzare delle stanze sia perché le tramezze hanno tagliato la ripartizione delle aperture sulla facciata senza alcuna attenzione alla struttura. Attraverso una scala si accede al piano secondo dove troviamo delle camere, un piccolo bagno e dei locali sottotetto.

La porzione dei appartamento verso nord è costituito da un salone che si affaccia verso il cortile interno e una serie di camere alcune ricavate negli ambienti originali, altre dividendo le stanze esistenti con tramezzature per realizzare disimpegno e locali di servizio.

Attraverso una porta nel bagno si accede al subalterno 8 costituito da una camera, un grande salone che si affaccia sia verso il cortile interno che verso la corte a nord ed un locale di sgombero. Al subalterno 8 si può accedere anche con una scala esterna posta sulla facciata nord e che parte dal cortile comune. Una scala posta nel salone del subalterno 8 permette di accedere al piano secondo destinato, per il subalterno 8 a sottotetto e per il subalterno 6 ad un salone e due locali sottotetto. Tutti i locali del secondo piano hanno altezza elevate e sono dotati di aperture che in origine avevano dei serramenti, oggi assenti.

Al piano primo e secondo mancano molti dei serramenti esterni e completamente i serramenti interni. Anche tutte le originali decorazioni, i camini e gli elementi in marmo sono stati asportati dall'immobile. Il tetto è in condizioni precarie con la struttura danneggiata e sfondata in più punti.

Sarà quindi necessario un intervento in tempi rapidi per evitare ulteriori danneggiamenti e possibili crolli in quanto notevoli macchie di umidità si vedono già fino al piano terra. L'intonaco estero al cortile quasi completamente mancante e dove ancora esiste risulta gravemente compromesso e distaccato. All'interno del cortile invece l'intonaco è ancora presente su quasi tutte le facciate anche se in uno stato di notevole degrado. Anche le porzioni di facciata decorate sulla porzione centrale, risultano degradate e con evidenti segni di distacchi ad esclusione della lunetta affrescata sotto il portico che è ancora in buono stato.

Come detto in precedenza tutto l'immobile versa in uno stato di degrado e di abbandono, pur conservando per ora una struttura muraria e dei solaio del primo e secondo piano apparentemente in buono stato, necessiterebbe di un intervento rapido per risolvere i problemi di sfondamento del tetto ed evitare quindi maggiori danni e di un corposo intervento di restauro per poter essere resa abitabile.

Passando ai subalterni 7 e 10 c'è da osservare che il subalterno 10 è costituito da uno stralcio dell'originario subalterno 7, la cui divisione è derivata dal protocollo n.BS0269388 effettuata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate il 15/07/2009. La divisione è

stata effettuata per distinguere la porzione di immobile accatastata come C/2 e costituita dal portico e dai locali deposito e la porzione che invece è identificabile come abitazione e relativo portico.

Pur essendo state variate le schede, le relative planimetrie non sono state aggiornate dalla proprietà. La scheda catastale del subalterno 7 risulta ancora quella originale senza le dovute variazioni e quindi è errata. La scheda catastale del subalterno 10 non risulta depositata.

E' in corso la presentazione al Catasto di entrambe le schede corrette.

Nella presente relazione si è quindi tenuto conto della divisione d'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e quindi delle planimetrie che verranno depositate.

Il subalterno 7 risulta costituito da una porzione di fabbricato, su un unico piano a cui si accede dal cortile a nord del corpo di fabbrica principale. Dall'ingresso, attraverso una piccola scala, si accede ad una stanza e un bagno, attraverso un altro ingresso si accede ad una cucina, una camera ed una lavanderia. Le due porzioni erano originariamente unite, ma sono state separate chiudendo le porte di collegamento esistenti.

Le altezze degli ambienti sono di circa 3,60 metri, le finestre sono orientate verso est. L'immobile non ha alcuna dotazione tecnologica e lo stato è notevolmente degradato: mancano i serramenti, la struttura del tetto è compromessa, l'intonaco esterno manca in porzioni molto estese, necessiterebbe quindi di un intervento rapido per risolvere i problemi di sfondamento del tetto ed evitare quindi maggiori danni e di un corposo intervento di restauro per poter essere resa abitabile. Il subalterno è completato dal porticato adiacente il corpo di fabbrica e che si affaccia sul cortile. Questo portico è riconoscibile solo per la presenza dei pilastri in mattoni e delle travi di gronda che sono ancora appoggiate su di essi. Tutto il resto della copertura risulta invece crollata.

Il subalterno 10 è costituito dal corpo di fabbrica ad "elle" che, partendo dall'angolo di Piazza Marconi, definisce il confine di proprietà verso nord ed est.

Sulla piazza si trova una piccola area di proprietà esclusiva dalla quale può avvenire l'accesso o direttamente ad un locale deposito oppure, attraverso il portone di accesso, nel cortile. Il pavimento del corpo di fabbrica a nord è posto alla stessa altezza della piazza e quindi rialzato rispetto al cortile di circa un metro. Il corpo di fabbrica a est è invece posto alla stessa altezza del cortile, quindi ribassato rispetto al

primo corpo di fabbrica di circa un metro. Lo stato di entrambi i corpi di fabbrica è completamente degradato, praticamente tutto il tetto del corpo di fabbrica ad est è crollato tanto da rendere difficoltoso riconoscere il volume del piano primo. Solo la trave di gronda rimasta appoggiata sui pilastri di mattoni riesce a far capire l'originario andamento della copertura.

La copertura della porzione a nord è crollato solo in alcuni punti, il resto è in uno stato precario e necessiterebbero di un intervento immediato per evitarne il crollo.

Il muro verso nord, che si affaccia su Via Stretta, ha finestre di grandi dimensioni che non sono indicate correttamente nella scheda catastale ma che, giudicando dalle inferriate esistenti, oltre che dalla struttura muraria, esistono sicuramente almeno dall'inizio del secolo scorso.

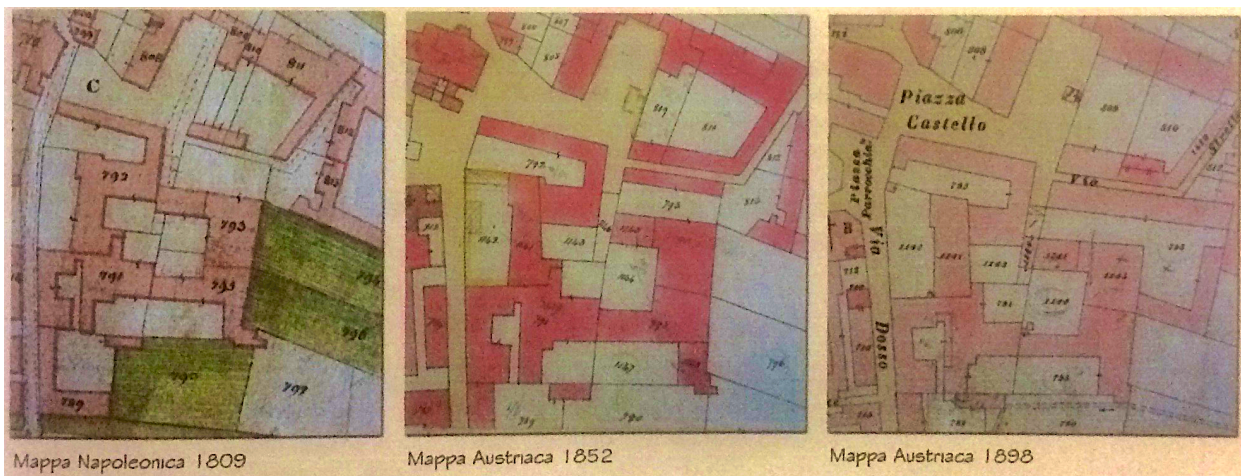
Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale con le eccezioni sopra riportate. La ripartizione interna non è stata verificata in tutti gli ambiente a causa delle precarie condizioni dell'immobile che non hanno reso possibile il sopralluogo puntuale in tutti gli ambienti. Visto lo stato dell'immobile e la necessità di predisporre un progetto di restauro e risanamento per poter essere reso abitabile, non si ritiene rilevante la presenza di piccole differenze dovute a superfetazioni successive.

Tutte le unità immobiliari sono attualmente libere e non abitabili. Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Francesco Figlioli Rep. 6639 del 06/04/2001 trascritto a Brescia il 20/04/2001 ai n.ri 14626/9616 dove vengono citate le iscrizioni 5685/98 da cancellare e cancellata con annotazione 1993/01 e iscrizioni 6243/99 accolto per un importo pari a Lire 79.887.000 annotata restrizione beni annotazione 6921/08.

SITUAZIONE URBANISTICA



Gli immobili, come detto in precedenza, fanno parte del complesso denominato Castello di Urago d'Oglio e sono stati realizzati anteriormente al 01.09.1967.

Come si può vedere dalle mappe del Catasto storico, recuperate nella relazione depositata dagli Architetti Feiffer presso l'ufficio Tecnico del Comune di Urago, la parte centrale del castello è precedente al 1809, una porzione di edificio adibito a stalle e deposito è stato invece realizzato dopo quella data e prima del 1852, mentre nel 1898 venivano realizzati tutti i corpi di fabbrica oggi esistenti con pochissime variazioni.

Tutto il complesso immobiliare denominato dalla Soprintendenza come "Castello Medioevale già Martinengo Colleoni, ora Martinengo Villagana, Gradenigo e altri" è vincolato dai provvedimenti di tutela notificati (ex legge 364/1909) il 12 febbraio 1912, il 28 novembre 1917 e 1 marzo 1920 in quanto di importante interesse ed è sottoposto alle relative disposizioni di legge.

Negli archivi comunali l'unica autorizzazione edilizia che è stata recuperata è la Denuncia di Inizio Attività presentata il 02 dicembre 2008 per opere di Restauro e Risanamento Conservativo e in particolare per "Opere di manutenzione delle coperture; Conservazione del Prospetto Nord"

Alla Denuncia di Inizio Attività era allegato il Nulla Osta della Soprintendenza n.10942 del 21/10/2008 (Rif. Prot. 6213 del 16/06/2008).

Nessuno dei lavori che sono indicati nella Denuncia di Inizio Attività sembrano essere stati eseguiti.

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie non residenziale (portici, balconi) al 20%, le abitazioni del sub.7 e 8 al 75% a causa del loro stato maggiormente degradato, i magazzini e portici del subalterno 10 al 25% in quanto in condizioni di quasi completo degrado, il cortile e la corte comune al 5%.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Urigo d'Oglio;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate
- banca dati ProBrixia della Camera di Commercio di Brescia

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il giudizio di stima della tabella sotto riportata:

FG	mapp.	sub	Descr.	superficie mq	coeff.	sup commerciale considerata mq	€/mq	Valore €
10	80	6	Abitazione SLP piano terra, primo e secondo	1776	100%	1.776,00	400,00	710.400,00 €
			SNR piano terra e primo(portici e balconi)	137	20%	27,40	400,00	10.960,00 €
			Cortile	670	5%	33,50	400,00	13.400,00 €
10	80	7	Abitazione SLP piano terra	155	75%	116,25	400,00	46.500,00 €
10	80	8	Abitazione SLP piano primo e secondo	452	75%	339,00	400,00	135.600,00 €
10	80	9	Area urbana	480	5%	24,00	400,00	9.600,00 €
10	80	10	Magazzini/portici	732	25%	183,00	400,00	73.200,00 €
			Corte comune	1000	5%	50,00	400,00	20.000,00 €
TOTALE SUP COMMERCIALE						2.549,15		1.019.660,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA								1.019.660,00 €

VALORE ARROTONDATO STIMATO € 1.000.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp./sub	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore	riduzione per immobile inagibile/non abitato	valore ridotto
A/1	80/6	3.744,31	160	599.089,60	5%	29.954,48	50%	14.977,24
A/2	80/7	237,57	160	38.011,20	5%	1.900,56	50%	950,28
A/2	80/8	831,50	160	133.040,00	5%	6.652,00	50%	3.326,00
C/2	80/10	756,09	55	41.584,95	5%	2.079,25	50%	1.039,62

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 25.08.2016, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di € 3.600.000,00** a seguito di Atto Notaio Francesco Figlioli rep. 13496 del 27/04/2006 di concessione a garanzia di mutuo a favore Banca di Bergamo S.P.A. sede di Bergamo e iscritta a Brescia il 28/04/2006 n.22517/4848 quota capitale € 2.000.000,00 interessi e spese € 1.600.000,00.
- 2) **ipoteca giudiziale di € 1.300.000,00** a favore *OMISSIS* e iscritta il 20.10.2011 n. 43083/9314 quota capitale € 1.211.717,00.
- 3) **Decreto di sequestro conservativo** a favore di *OMISSIS* trascritto a Brescia il 24/04/2009 ai n.ri 17637/10952.
- 4) **sentenza dichiarativa di fallimento** a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società *OMISSIS* e trascritta il 17.08.2016 ai numeri 33873/20903.
- 5) **ipoteca giudiziale di € 173.115,25** a favore Equitalia Nord S.P.A. iscritta il 17.03.2016 n.10295/1628 quota capitale € 146.274,10.