

Tribunale Civile e Penale di Milano
Sezione 2° Fallimentare

Fallimento n°122/2010 ALLIANCE CREDITS S.r.l.

INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL PERITO
Relativa al patrimonio Immobiliare

Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Lupo
Curatore Fallimentare: Dott. Michele Scillieri
Perito: Dott. Gangemi Egidio

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Premesso

Che il sottoscritto Dott. Egidio Gangemi con studio in via Monte Cervino 12, 20025 Legnano (MI), ha depositato in data 10/11/2014 presso la cancelleria della sezione fallimentare del Tribunale di Milano, la relazione Tecnica Estimativa dei beni immobili del Fallimento n° 122/2010 Alliance Credits S.r.l..

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

Da una verifica comparativa con la relazione ventennale predisposta dal notaio incaricato dalla procedura, emerge che i seguenti immobili: - Foglio 10, particella 1016 Subalterno 55 (locale ad uso posto auto); - Foglio 10, particella 1016 subalterno 58 (locale ad uso deposito); - Foglio 10 Particella 1016 Sub 54 (Tettoia aperta ad uso posto auto). Tali immobili indicati nella relazione presentata il 10/11/2014 non sono di proprietà di CO.G.I.S. spa e quindi non rientrano tra quelli oggetto della sentenza di revoca resa dal Tribunale di Roma in data 19/12/2012 n°25022, che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di scissione societaria del 21/03/2001. Pertanto il Perito ha defalcato tali immobili dal lotto n°1 e dal lotto n°3, rideterminando i valori e procedendo come segue.

RIIDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Di seguito sono elencati tutti i dati identificativi dei beni immobili di proprietà per 1/1 della società Alliance Credits s.r.l., ubicati nel Comune di Darfo Boario Terme Via Corso Italia n° 77, costruiti con regolare concessione edilizia rilasciata dallo stesso Comune, licenza edilizia n° 4770 del 03 ottobre 1963, il tutto censito al catasto fabbricati e terreni del Comune di Darfo Boario Terme, Provincia di Brescia:

- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 3047 Sub 502 Categoria area urbana Di pertinenza del “Condominio Alpinisti” in fascia di rispetto stradale;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 502 Categoria A/10;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 503 Categoria A/10;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 13 Categoria D/8;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 9 Categoria C/1;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 12 Categoria C/1;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 38 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 41 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 42 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 44 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 520 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 521 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 522 Categoria C/2;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 11 Categoria C/1;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 501 Categoria A/10;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 8 Categoria C/1;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 20 Categoria A/10;
- Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 21 Categoria A/10.
- Terreni : Foglio n.9 Particella 1016 consistenza 19 are 10 centiare;
- “ “ “ “ “ 2165 “ “ “ 70 centiare;
- “ “ “ “ “ 2166 “ “ “ 1 ara 85 centiare;
- “ “ “ “ “ 2167 “ “ “ 4 centiare;
- “ “ “ “ “ 2168 “ “ “ 17 centiare.

Da una consultazione delle schede catastali è risultato che la particella 1016 coincide sommariamente con il sedime su cui sorge il suddetto condominio. Risulta dunque passata al Catasto Urbano;

La particella 2165 individua una porzione di superficie catastale pari a 70 mq. (dal SIT è mq 62,49) compresa tra il margine stradale e il Condominio Alpinisti, in fascia di rispetto stradale, essa appare un reliquiario derivante da frazionamento eseguiti all’epoca (remota) dell’inserimento in mappa di via Manzoni, che è una strada provinciale, la n. 294 (ex strada statale n. 294) e Corso Italia, oggi strada Comunale, ma in precedenza coincidente con la strada statale n. 42 del “Tonale e della Mendola”;

La particella 2166 ha una superficie catastale di 185 mq. (dal SIT risulta mq. 182,12);

La particella 2167 ha una superficie catastale di 104 mq., ma, di fatto, è una piccola area urbana adiacente (confusa) alle pertinenze del Condominio Alpinisti di superficie reale di mq. 2,94 (stimata dal SIT);

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

La particella 2168 si sovrappone a parte della particella 1016 e passando al NCEU è stata fusa con la 1016.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA

Generalità

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile valore di mercato) cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operazioni economiche di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Il Criterio di stima applicato sulla base degli elementi accertati, che il Perito ritiene opportuno applicare, per meglio acquisire una conoscenza completa dei vari riferimenti di mercato, è la stima sintetica.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi i beni oggetto di stima. I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quello oggetto di valutazione, e infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima. In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto, con riferimento allo stato attuale dell'immobile, alle caratteristiche estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, presenza di servizi) e intrinseche (Tipologia edilizia, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, categoria catastale, livello del piano, grandezza, ecc.) prendendo anche come riferimento i valori dell'osservatorio immobiliari dell'Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari zona B1/centrale.

Passando al caso specifico, è da rilevare per come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi, comporta obiettive difficoltà, che acquistano un particolare spessore nel caso in esame, per quanto attengono la specificità del compendio immobiliare - locali a uso negozi e bar, uffici, posti auto al piano terra e seminterrato - . Tenendo in giusto riguardo alle osservazioni di cui sopra, al fine di costituire un sistema per lo più ordinario, si è pensato di suddividerlo in lotti, anche per rendere più appetibile il compendio immobiliare.

CRITERI PER LA FORMAZIONE E' STIMA DEI LOTTI

I beni immobili identificati catastalmente come descritto sopra, sono stati suddivisi in lotti, con il criterio dell'omogeneità del lotto, in modo da renderli più appetibili e aver maggiore possibilità d'interesse da parte di compratori.

In conformità a queste considerazioni sono state identificate le seguenti suddivisioni dei lotti:

LOTTO n° 1

Questo lotto è costituito dai seguenti locali: Locale "Galaxi Club" a uso Bar – Ristorante, sito al piano terra, censito catastalmente al foglio di mappa n°10, particella n° 1016, Subalterni n° 501 di mq 71,40 circa, con annesso locale servito da una scala che porta al piano S1 interrato, censito al Foglio di mappa n°10, particella

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

n° 1016, Sub n° 520 con una misura di mq 129,61 circa ; Locale a uso deposito, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016, Sub n° 521 misura mq 7 circa, sito al piano interrato; Locale a uso deposito, sito al piano seminterrato, censito al foglio di mappa n°10, particella n° 1016, Sub n° 522, misura mq 13,44 circa; Locale a uso posto auto, al piano S1 seminterrato, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016; Locale a uso deposito, sito al piano S1 seminterrato, censito al foglio di mappa n° 10, particella n°106, Sub n° 44, misura mq 3,00 circa.

Totale superficie del lotto mq. 224,45 circa, il più probabile valore di mercato stimato è di € 240.000,00 (diconsi duecentoquarantamila/00 Euro).

LOTTO n° 2

Questo lotto è costituito dai seguenti locali: Locale “American Bar” ad uso bar, sito al piano terra , censito catastalmente al foglio di mappa n° 10 particella 1016 Subalterno n° 11, misura mq. 147,28 circa; Area urbana in prossimità dell’American bar, censita catastalmente al Foglio di mappa n° 10 Particella n° 3047 Sub 502 Categoria area urbana di circa 62 mq circa.

Totale superficie del lotto mq. 147,28 circa, più 62,00 metri quadri di area urbana; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 150.000,00 (diconsi Centocinquantamila//00 Euro).

LOTTO n° 3

Questo lotto è costituito dai seguenti locali: Locale “ex taverna” ad uso taverna – pub, sito al piano S1 seminterrato, censita al foglio di mappa n° 10 particella n° 1016 Subalterno n° 12 con una misura di mq 361,00 circa; Locale ad uso scantinato, sito al piano S1 seminterrato, censito al Subalterno n° 41 di mq 17,92 circa ;Locale ad uso deposito, sito al piano seminterrato S1, censito al foglio di mappa n° 10,

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

particella n° 1016, Subalterno n° 38, misura mq 3,38 circa; Locale ad uso scantinato, sito al piano seminterrato S1, censito al foglio n° 10, particella n° 1016, Subalterno n°42, misura mq 60,38 circa ; Locale ad uso posto auto, sito al piano seminterrato S1, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016.

Totale superficie del lotto = mq. 442,68 circa di superficie. Il più probabile valore di mercato stimato è di € 380.000,00 (dicono Trenteottantamila/00 Euro).

LOTTO n° 4

Questo lotto è costituito da un Locale ad uso ufficio, sito al piano terra, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016, Subalterno n° 8, misura 12,48 mq circa.

Totale superficie del lotto, mq. 12,48 circa; Il più probabile valore di mercato stimato è di €10.000,00 (dicono diecimila/00 Euro).

LOTTO n° 5

Questo lotto è costituito da un Locale ad uso ufficio, sito al piano terra “dietro American bar”, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016, Subalterno n° 9, misura mq 43,20 circa.

Totale superficie del lotto, mq. 43,20 circa; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 35.000,00 (dicono trentacinquemila/00 Euro).

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

LOTTO n° 6

Questo lotto è costituito da un Locale uso ufficio, sito al piano primo, censito al foglio n° 10, particella n° 1016, Subalterno n° 20, misura mq 35,20 circa.

Totale superficie del lotto, mq. 35,20 circa; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 22.000,00 (dicono ventiduemila/00 Euro).

LOTTO n° 7

Questo lotto è costituito da un Locale immobile ad uso ufficio, sito al piano primo, censito al foglio di mappa n° 10, particella n° 1016, Subalterno n° 21, misura mq 35,20 circa.

Totale superficie del lotto, mq. 35,20 circa; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 22.000,00 (dicono ventiduemila/00 Euro).

LOTTO N° 8 (Uffici Piano Primo)

Questo lotto è costituito dai seguenti locali: Locali ad uso uffici censiti al catasto al Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 502 Categoria A/10 di 37,00 mq. Circa (Piano primo); Foglio di mappa n° 10 Particella n° 1016 Sub 503 Categoria A/10 di 121,16 mq circa (Piano Primo); su questi subalterni sono state riscontrate delle pratiche edilizie, precisamente la n° 105/98, la n° 63/2001 e la n° 221/2001 cambio di destinazione d'uso e modifiche interne. La planimetria catastale non coincide con la reale suddivisione dei locali riscontrata durante il sopralluogo, da sanare ed aggiornare presso l'ufficio catastale.

Totale superficie del lotto mq.158,16; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 170.000,00 (centosettantamila/00 Euro).

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

LOTTO n°9 (EX Ristorante)

Questo lotto è costituito dai seguenti locali: Locale “ex ristorante con cucina, dove la planimetria catastale non coincide con la reale situazione riscontrata durante il sopralluogo, cioè l’intera area dell’immobile è stata suddivisa in locali “camere” quindi è in fase di ristrutturazione e suddivisione ad uso abitazione civile, sito al piano primo, censito al foglio di mappa n° 10, planimetria n°1016, Subalterno n° 13, misura mq. 185,00 circa;

Da sanare presso l’ufficio tecnico del Comune di Darfo Boario Terme e al Catasto.

Totale superficie del lotto mq. 185,00; Il più probabile valore di mercato stimato è di € 250.000,00 (Duecentocinquantamila/00 Euro).

Il valore economico di ogni singolo lotto è qui appresso specificato

Lotto n° 1 comprende il “bar Galax” con deposito e relative pertinenze, con una superficie di 224,45 mq. Circa **€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00 Euro);**

Lotto n° 2 comprende “ L’American bar” che misura 147,28 mq. circa con annessa Area urbana di mq. 62,00 in prossimità del bar; **€ 150.000,00 (centocinquantamila/00 Euro);**

Lotto n° 3 Comprende alcuni immobili e pertinenze ubicati al piano seminterrato, l’intero lotto misura mq. 442,68 circa di superficie; **€ 380.000,00 (Trecentoottantamila/00 Euro).**

Lotto n° 4 Comprende un immobili ad uso ufficio di mq. 12,48 circa **€ 10.000,00 (diconsi diecimila/00 Euro).**

Lotto n° 5 Comprende un immobili di 43,20 circa **€ 35.000,00 (diconsi trentacinquemila/00 Euro).**

STUDIO TECNICO
Dr. Egidio Gangemi
Via Monte Cervino, 12
20025 Legnano, (MI).

Lotto n° 6 Comprende un immobile di mq. 35,20 circa € 22.000,00 (**diconsi ventiduemila/00 Euro**).

Lotto n° 7 Comprende un immobile di mq. 35,20 circa € 22.000,00 (**diconsi ventiduemila/00 Euro**).

Lotto n° 8 Comprende locali ad uso uffici al piano primo con una superficie totale di mq.158,16 € 170.000,00 (**centosettantamila/00 Euro**).

Lotto n° 9 Comprende locali in fase di “ristrutturazione” con una superficie totale di mq. 185,00 € 250.000,00 (**Duecentocinquantamila/00 Euro**).

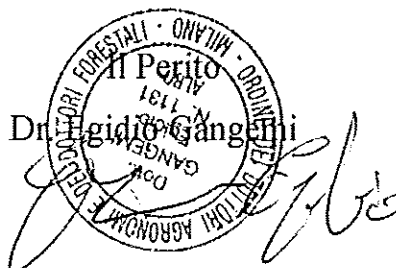
La documentazione fotografica allegata e le planimetrie chiariscono al meglio il tutto.

Conclusioni

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il perito integra la stima del valore venale “ordinario” del più probabile valore di mercato, di tutti i beni immobili, compresi nei nove lotti e, al meglio descritti dai documenti allegati (Documentazione Fotografica; Planimetrie e visure catastali; Ispezioni Ipotecaria; Nota di trascrizione; Contratti di locazione) nella relazione depositata il 10/11/2014 presso la cancelleria del Tribunale di Milano, sezione fallimentare. Il Valore totale dei nove lotti equivale a **€ 1.279.000,00** (**Diconsi unmilione duecentosettantanovemila/00 Euro**).

Il tutto da considerarsi, con le opere abusive di difformità urbanistiche, edilizie e catastali dove riscontrate e sanabili in base alle leggi n° 47/85 e n° 724/94 con i relativi costi a carico dell'acquirente.

Data 02/09/2015


Il Perito
Dr. Egidio Gangemi
AGRONOMO