
Giudice Delegato: Dott.sa Simonetta Bruno

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

**GIUDIZIO DI STIMA E VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA INERENTI GLI IMMOBILI
DEL FALLIMENTO OMISSIS**

TECNICI INCARICATI: Ing. Francesco Bocchio – Ing. Paolo Filippini – Ing. Stefano Tortella

Ing. Francesco Bocchio
Via Benamati, 61
25088 Toscolano Maderno
Tel. 0365/470036

Mail: francesco.bocchio@studiocontiassociati.it

Pec: francesco.bocchio2@ingpec.eu

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

Mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Stefano Tortella
Via Corsica, 14/F
25125 Brescia
Tel. 338/4719359

Mail: stefano.tortella@gmail.com

Pec: stefano.tortella@ingpec.eu

Sommario

1. Premessa	4
2. Principi metodologici.....	5
3. Verifica conformità edilizio-urbanistica immobili con giudizio di stima in condizioni di vendita forzata .	7
3.1 Negozi, palazzina uffici e area con residua edificabilità siti in Via I Maggio - XXV Aprile nel Comune di Rovato (BS)	7
3.2 Punto vendita al dettaglio (media struttura di vendita) sito in Via Cipro nel Comune di Brescia...	14
3.3 Supermercato e negozio siti in Via Primo Maggio – Via Zocche nel Comune di Capriolo (BS)	17
3.4 Supermercato, appartamento e due sottotetti al rustico siti in Via Chiari nel comune di Coccaglio (BS)	21
3.5 Supermercato con vari posti auto, aree urbane a corte e due garages siti in Via Piantoni nel comune di Cologne (BS).....	24
3.6 Punto vendita al dettaglio (supermercato) sito in Viale Repubblica nel comune di Lodi Vecchio (LO)	27
3.7 Supermercato ed appartamenti siti in Via Internazionale nel Comune di Orzinuovi (BS)	31
3.8 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ed appartamenti in costruzione ubicati in Bedizzole (BS) – Via Sonvigo	34
3.9 Punto vendita al dettaglio (supermercato) e locali artigianali al piano interrato ubicati in Calcinato (BS) – Via Statale n.11.....	38
3.10 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ubicato in Chiari (BS) – Via C.A. Dalla Chiesa	42
3.11 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ubicato in Gambara (BS) – Via Montello.....	46
3.12 Punto vendita al dettaglio (supermercato) e posti auto interrati ubicati in Ghedi (BS) – Via Cavour	50
3.13 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ubicato in Lodrino (BS) – Via Roma.....	54
3.14 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ubicato in Nuvolento (BS) – Via Papa Giovanni XXIII ..	57
3.15 Punto vendita al dettaglio (supermercato) ubicato in Rezzato (BS) – Via F.lli Kennedy	60
3.16 Punto vendita al dettaglio (supermercato) e autorimessa ubicati in Montichiari (BS) – Via Trieste	63
3.17 Area edificabile sita in Comune di Agnosine – Via Trieste e intestati a OMISSIS.....	67
3.18 Punto vendita al dettaglio ubicato in Brescia – Via Zadei e intestato a OMISSIS.....	69
3.19 Punto vendita al dettaglio ubicato in Marone (BS) – Via Roma e intestato a OMISSIS	72
3.20 Ristorante con discoteca e aree edificabili in Travagliato (BS) – Via Brescia e intestato a OMISSIS	74
3.21 Punto vendita al dettaglio/negozio con posti auto ubicato in Palazzolo Sull’Oglio (BS) – Via Verdi e intestato a OMISSIS	77
3.22 Immobili dismessi e abbandonati con area cortilizia pertinenziale ubicati in San Paolo (BS) – Via Roma e intestati a OMISSIS	79
3.23 Centro commerciale in corso di costruzione e abbandonato con area cortilizia pertinenziale ubicato in Braone (BS) – Via Provinciale e intestato a OMISSIS.....	82
3.24 Terreni ubicati in Braone (BS) – Via Provinciale e intestato a OMISSIS.....	87

3.25	Area urbana destinata a parcheggio ad uso pubblico e strada ubicati in Bagnolo Cremasco (CR) – Via Leonardo da Vinci e intestate a OMISSIS.....	88
4.	Conclusioni e sintesi giudizi di stima immobili in condizioni di vendita forzata.....	89
5.	Allegati.....	91



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, l'Ing. Stefano Tortella, C.F. TRTSFN75S29B157N, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, n. A3832, e iscritto Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia, n. 607 e l'Ing. Francesco Bocchio, C.F. BCCFNC78C14D284V, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, n. A4073, ed iscritto Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia, venivano nominati dai curatori fallimentari della procedura, con conferimento incarico del 25/10/2023, previo decreto di autorizzazione alla nomina del Giudice Delegato, Dott.sa Simonetta Bruno in data 22/09/2023, quali tecnici incaricati all'aggiornamento della relazione peritale già in atti, circa il Concordato Preventivo n. 15/21, e, ora, nel merito del Fallimento n. 5/2023 OMISSIS, *adeguandola e completandola con i requisiti necessari in sede fallimentare, in modo da poter disporre dei valori e degli accertamenti necessari per mettere in vendita i numerosi immobili (a destinazione commerciale, residenziale e di terreni) intestati alla ditta fallita.* Nella fattispecie, i tecnici incaricati, tenendo come riferimento l'elaborato peritale in atti circa il precedente concordato preventivo, redigono ora un aggiornamento della succitata relazione approfondendola con una verifica della regolarità edilizio-urbanistica degli immobili inclusi nella massa fallimentare ed eseguendo un nuovo giudizio di stima inerente gli stessi, divenuti oggetto di vendita forzata.

I tecnici incaricati dal collegio dei curatori fallimentari procedono a definire e descrivere gli immobili di competenza sui quali eseguire la verifica di conformità edilizio-urbanistica e fornire un giudizio di stima immobiliare in funzione della vendita forzata oggetto del Fallimento in essere. Si allega in calce alla presente l'elenco degli immobili OMISSIS suddivisi tra i tecnici nominati.

Tabella 1

Comune	Tipologia attività	Ing. Francesco Bocchio	Ing. Stefano Tortella	Ing. Paolo Filippini
Agnosine	Area	X		
Bedizzole	Vendita al dettaglio	X		
Bedizzole	Appartamento 1	X		
Bedizzole	Appartamento 2	X		
Bedizzole	Appartamento 3	X		
Bedizzole	Appartamento 4	X		
Brescia Cipro	via Cipro		X	
Brescia Zadei	Via Zadei			X
Calcinato	Peroni	X		
Calcinato	Artigianale	X		
Capriolo	Vendita al dettaglio		X	
Capriolo	Parrucchiera		X	
Chiari	Vendita al dettaglio	X		
Coccaglio	Vendita al dettaglio		X	
Coccaglio	sottotetto		X	
Coccaglio	sottotetto		X	
Coccaglio	Appartamento		X	
Cologne	Vendita al dettaglio		X	
Cologne	2 box		X	
Gambara	Vendita al dettaglio	X		
Ghedi	Vendita al dettaglio	X		
Ghedi	Posti auto coperti	X		
Lodrino	Vendita al dettaglio	X		
Marone	Vendita al dettaglio			X
Nuvolento	Vendita al dettaglio	X		
Orzinuovi	Vendita al dettaglio		X	
Orzinuovi	Appartamento 1		X	
Orzinuovi	Appartamento 2		X	
Orzinuovi	Appartamento 3		X	
Orzinuovi	Appartamento 4		X	
Rezzato	Vendita al dettaglio	X		
Travagliato	Aree edificabili			X
Travagliato	Ristorante "extivo"			X
Lodi Vecchio	Vendita al dettaglio		X	
Rovato Bar	Bar		X	
Rovato Ottico	Ottico		X	

Rovato Sfitto	Abbigliamento		X	
Rovato	Uffici sede		X	
Rovato	Area PL distributore		X	
Montichiari	Negozi U.P.I.M.	X		
Montichiari	Posti auto coperti	X		
Palazzolo S/o	Immobile dismesso			X
Palazzolo S/o	Posti auto coperti			X
San Paolo	Immobile dismesso			X
Braone abban.	fase di ristruttur (iper)			X
Braone terreni	fase di ristruttur			X
Bagnolo Cremasco	Area urbana			X

Definita la competenza per immobile i tecnici incaricati hanno provveduto ad eseguire le opportune verifiche volte alla verifica della regolarità edilizio-urbanistica degli immobili in esame, e, in ottica di una vendita forzata, fornendo le relative stime immobiliari.

I tecnici incaricati dal collegio dei curatori, circa il giudizio di stima degli immobili del Fallimento OMISSIS – procedura concorsuale che ha l’obiettivo di liquidare il patrimonio immobiliare nel minor tempo possibile tramite vendita forzata – utilizzano come unica e sola metodologia di stima quella comparativa, del confronto tra valori di libero mercato, in quanto garanzia di maggiore oggettività. I tecnici incaricati dal collegio dei curatori hanno analizzato i valori di stima correnti, contenuti nelle banche dati dei valori immobiliari (per le varie destinazioni d’uso di mano in mano analizzate) espresse dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dai listini espressi da ProBrixia, azienda della Camera di Commercio di Brescia specializzata nella catalogazione dei valori di stima immobiliari (per la sola provincia di Brescia), da “Borsino Immobiliare” e “Borsa Immobiliare Italiana”, due dei più utilizzati portali e banche dati per le stime immobiliari sull’intero territorio nazionale e, infine, interpellando anche agenzie immobiliari presenti nei luoghi dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Raccolti e comparati i valori di stima in libero mercato dalle succitate fonti, i tecnici nominati hanno provveduto a individuare tramite media ponderata un valore unitario di stima per ciascun immobile in esame, applicando poi eventuali apprezzamenti o deprezzamenti in relazione all’ubicazione, all’esposizione, all’appetibilità, allo stato di conservazione e manutenzione, in ragione di eventuali gravami riscontrati e non, il tutto per fornire al collegio dei curatori fallimentari e al Giudice un unico, congruo e prudentiale valore di stima immobiliare.

In ragione del sopraggiunto fallimento, gli scriventi hanno assunto come base di partenza i valori di stima in condizioni di libero mercato già quantificati nella verifica di congruità stime immobili in atti circa il concordato preventivo (Gennaio 2023), applicando ulteriori deprezzamenti motivati dalla vendita forzata dei beni immobili inclusi nella procedura fallimentare e, quindi, privi di garanzie circa eventuali vizi occulti e oggetto di inevitabile e intrinseca svalutazione causata dalla condizione di vendita forzata.

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

Con riferimento alla precedente Tabella 1 si riportano, di seguito, le schede di sintesi dei giudizi di stima immobili in condizioni di vendita forzata.

3.1 Negozi, palazzina uffici e area con residua edificabilità siti in Via I Maggio - XXV Aprile nel Comune di Rovato (BS)

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dei tre negozi e della palazzina uffici oltre che la descrizione dell'area agricola siti in Via I Maggio - XXV Aprile nel Comune di Rovato (BS):

C. NEGOZI

Trattasi di **tre negozi** con accesso diretto dalla galleria del supermercato e precisamente:

- negozio con servizi di mq 271,00 circa (mappale 123/11), trattasi di negozio libero al momento del sopralluogo;
- negozio con servizi di mq 131,00 circa (mappale 123/12), trattasi di negozio locato ad uso bar al momento del sopralluogo;
- negozio con servizi di mq 102,00 circa (mappale 123/13), trattasi di negozio locato ad ottico al momento del sopralluogo.

D. PALAZZINA UFFICI

Trattasi di un immobile di due piani fuori terra destinato alla sede della

società OMISSIS composto da molti locali ad uso ufficio con i rispettivi archivi, sale riunioni e servizi per circa mq 1.649,00.

E. AREA CON RESIDUA EDIFICABILITA' DA P.L.

Trattasi di un area di circa mq 3.519,00 (mappale 123/504) adiacente al centro commerciale in lato est, appare pianeggiante ma in stato di abbandono.

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 21/11/2022.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Rovato**

- C.F. **Fg. 14/NCT**, sezione urbana NCT, via I Maggio n. 36, mappali:

123/ 6	disimpegno bcnc ai sub.505-517			
123/ 11	P.T. Cat.C/1 cl.5 mq 247	Rc. €	2.500,27	
123/ 12	P.T. Cat.C/1 cl.6 mq 119	Rc. €	1.407,40	
123/ 13	P.T. Cat.C/1 cl.7 mq 90	Rc. €	1.241,05	
123/504	P.T. area urbana mq 3.519			
123/505	P.T.1 Cat.D/8	Rc. €	41.944,00	

123/507 P.T.1 Cat.A/10 cl.2 vani 22,5 Rc. € 3.369,88

123/510 disimpegno, WC, bcnc ai sub.11-12-13-505

123/511 locali tecnici beni comuni non censibili ai sub.11-12-13-505-507-514-517

123/513 parcheggio privato ad uso pubblico bene comune non censibili ai sub.11-12-13-505-507-

514-517

123/514 P.S1.T.1 Cat.A/10 cl.2 vani 31,5 Rc. € 4.717,83

123/515 corte bene comune non censibile ai sub.11-12-13-505-507-514

123/516 centrale termica e locale tecnico bene comune non censibile ai sub. 505 - 517

Ad oggi esistono alcune difformità tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto. In particolare, il negozio al mappale 123 sub.11 presenta una distribuzione interna degli spazi differente da quanto rappresentato nelle planimetrie stesse.

Gli uffici di cui al mappale 123 sub. 514 nella porzione ad est presentano una distribuzione degli spazi al piano primo significativamente difforme rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali; oltre ciò, sempre al piano primo, è stato realizzato un locale adibito a servizi igienici sul pianerottolo in prossimità della scala sul lato est del fabbricato.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 05/03/2020. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in "zona DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali"; l'attuale destinazione d'uso è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conformi a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°5/79 del 04.01.1979
- 2) Concessione edilizia n°58/81 del 10.04.1981
- 3) Concessione edilizia n°153/84 del 17.10.1984 – Ampliamento fabbricato esistente ad uso commerciale
- 4) Concessione edilizia n°211/84 del 27.12.1984
- 5) Concessione edilizia n°71/85 del 21.05.1987 – Ampliamento e sopralzo di fabbricato commerciale
- 6) Concessione edilizia n°164/85 del 23.10.1985
- 7) Concessione edilizia n°272/88 del 13.10.1988
- 8) Concessione edilizia n°71/88 del 02.05.1988 – Variante alla precedente
- 9) DIA n°39/96 del 05.02.1996 prot.11679 – Opere interne uffici
- 10) Concessione edilizia n°128/2001 rilasciata il 09.10.2001 prot.10554
-Sistemazione ampliamento parcheggi
- 11) DIA n°146 del 04.06.2001 prot.11858 – Rifacimento della copertura con smaltimento eternit
- 12) DIA n°255 del 20.09.2001 prot.19401 – Formazione nuovo locale generatore
- 13) Concessione edilizia n°294/2001 rilasciata il 03.05.2002 prot.22363
– Sopralzo parziale e formazione di self-service al piano terra

14) Concessione edilizia n°13/2002 rilasciata l'08.03.2002 prot.1150 –
Porticato e porzione di copertura del parcheggio ad uso pubblico cash &
carry

15) Concessione edilizia n°411/2002 presentata il 25.11.2002
prot.26720 - Variante alla CE n°294/01

16) Concessione edilizia n°79/2003 rilasciata il 22.05.2003 prot.6586 -
Variante alla CE 128/2001

17) DIA n°342 del 16.09.2003 prot.21872 – Nuova cella frigorifera

18) DIA n°438 del 12.12.2003 prot.29103 – Secondo ampliamento
locale tecnologico

19) Permesso di Costruire n°439/2003 rilasciato il 10.03.2004
prot.29102 - Ampliamento nuova sede OMISSIS

20) DIA n°64 del 19.02.2004 prot.4920 - Variante alla PE 411/2002
(creazione mensa, bar, negozio e modifica ai locali lavorazioni
dell'ipermercato)

21) DIA n°90 del 19.03.2004 prot.8056 – Formazione servizi bar (Fg.14
mapp.123 sub.12)

22) DIA n°129 del 15.04.2004 prot.10572 – Adeguamento servizio
igienico disabili ipermercato

23) DIA n°232 del 25.06.2004 prot.18412 – Sistemazione interna per
locale self service (Fg.14 mapp.123 sub.11)

24) DIA n°314 del 02.09.2004 prot.24882 – Formazione locale
ricevimento merci e ricovero nell'ampliamento del Cash e Carry

25) DIA n°372 del 25.10.2004 prot.30515 – Completamento uffici al rustico autorizzati con CE n°411/2002 (Fg.14 mapp.123 sub.507)

26) DIA n°74/2007 del 06.03.2007 prot.7392 – Formazione bagno negozio (Fg.14 mapp.123 sub.13)

27) CIL n°75/2011 dell'08.03.2011 prot.7564 – Manutenzione straordinaria con modifica tavolati interni negozio (Fg.14 mapp.123 sub.11)

28) CIL n°46/2012 del 12.03.2012 prot.8077 - Modifica tavolati interni e cantina vini, chiusura porta e apertura nuova porta (Fg.14 mapp.123 sub.517)

29) SCIA n°171/2014 del 18.06.2014 prot.20718 - Realizzazione di celle frigorifere, nuovo locale per il deposito e la ricarica dei muletti (Fg.14 mapp.123 sub.517)

30) SCIA n°287/2014 del 27.11.2014 prot.39092 - Variante in corso d'opera alla SCIA n°171/2014

31) CILA n°258-2017 del 07.08.2017 – Manutenzione straordinaria uffici piano primo (Fg.14 mapp.123 sub.514)

32) SCIA n°350-2018 del 20.12.2018 – Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato per formazione di nuovo CED (Fg.14 mapp.123 sub.517)

33) – Richiesta permesso agibilità del 23.02.1987 relativa a CE n°71/85 (ampliamento fabbricato artigianale)

- Certificato agibilità del 11.11.2002 relativa a CE n°294/01 (Immobile destinato vendita all'ingrosso)

- Certificato agibilità del 30.03.2004 relativo a PE n°294/01, PE n°411/02 e PE n°64/04 (Locali adibiti a ipermercato)

- Certificato agibilità del 17.06.2004 relativo a DIA n°90 del 19.03.2004 prot.8056 e DIA n°129/04 (Bar e adeguamento servizi igienici ipermercato)

- Certificato agibilità del 09.09.2004 relativo a DIA n°232/04 (self service)

- Certificato agibilità del 15.11.2004 relativo a PdC n°439/03 e DIA n°314/04 (Ampliamento per realizzazione magazzino)

- Certificato di agibilità del 25.09.2007 relativo a DIA n°74/07 (Locali adibiti a negozio).

Da un punto di vista edilizio, ad oggi sono presenti alcune difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizia agli atti. In particolare:

- la distribuzione interna del locale di cui al Fg.14, mapp. 123, sub. 11 non è conforme a quanto riportato nell'ultima relativa pratica edilizia agli atti;
- gli uffici di cui al mappale 123 sub. 514 nella porzione ad est presentano una distribuzione degli spazi al piano primo significativamente difforme rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali; oltre ciò, sempre al piano primo, è stato realizzato un locale adibito a servizi igienici sul pianerottolo in prossimità della scala sul lato est del fabbricato.

Oltre ciò si segnala che non sono agli atti i certificati di agibilità relativi alle pratiche successive alla DIA 74/07.

GUIDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si premette che, a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato stimato un deprezzamento forfetario del 10%.

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, per i negozi lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile come quello in esame ubicato in una zona periferica del comune di Rovato sia pari a 700€/m² (escluso deprezzamento del 10%).

Ne deriva la seguente stima:

- **negozio con servizi di mq 271,00 circa (mappale 123/11): 189.700,00x0.9 € = 168.300,00 €;**
- **negozio con servizi di mq 131,00 circa (mappale 123/12): 91.700,00x0.9 € = 82.500,00 €;**
- **negozio con servizi di mq 102,00 circa (mappale 123/13): 71.600,00x0.9 € = 64.400,00 €.**

Per gli uffici lo scrivente riparametra la stima già agli atti introducendo un deprezzamento del 10% per le ragioni sopra illustrate; la stima ammonta a 825.000,00x0.9€=**742.500,00 €**.

Per l'area edificabile lo scrivente riparametra la stima già agli atti introducendo un deprezzamento del 10% per le ragioni sopra illustrate; la stima ammonta a 300.000,00x0.9€ = **270.000,00 €**

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, **per i negozi** si stima il seguente valore locativo annuo:

- negozio con servizi di mq 271,00 circa (mappale 123/11): $11.000,00 \times 0.9 \text{ €} = 9.900,00 \text{ €}$;
- negozio con servizi di mq 131,00 circa (mappale 123/12): $5.500,00 \times 0.9 \text{ €} = 4.950,00 \text{ €}$;
- negozio con servizi di mq 102,00 circa (mappale 123/13): $4.500,00 \times 0.9 \text{ €} = 4.050,00 \text{ €}$.

I **locali adibiti ad ufficio** risultano attualmente sede della società OMISSIS e sono privi di rendita; si stima un valore locativo annuo pari a 45.000,00€.

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 8435/1339 del 01/03/2017

Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Mediocredito Lombardo S.P.A., a carico di OMISSIS, Somma Capitale: € 7.000.000,00, Somma Iscritta: € 12.250.000,00 con durata pari a 10 anni.

L'iscrizione di cui sopra non grava sugli immobili censiti al - C.F. Fg. 14/NCT, mappale 123 sub. 6-11-12-13-505-507-510-511-513-514-515, 516 e 517; resta quindi libera e non colpita l'area edificabile mappale 123 sub. 504.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2012 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2015 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oltre alla summenzionata ipoteca è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di immobile destinato alla vendita al dettaglio sito in Via Cipro nel Comune di Brescia. L'immobile ha una SLP al piano terra pari a circa 672 m² ed è dotato di piano interrato non aperto al pubblico avente una superficie pari a circa 412 m².

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 11/11/2022 e successivamente durante un sopralluogo conclusivo in data 30/11/2022.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

Comune di Brescia, Fg. 11/SNA, mappale 9828, sub. 524 (legato al fg. 11/SNA, mapp. 9830, sub. 304, legato al fg. 11/SNA, mapp. 9833, sub. 519), cat. D8, R.C. 11.078,00 €

Le planimetrie catastali relative all'immobile in oggetto corrispondono allo stato di fatto.

Secondo quanto definito nel PGT vigente, l'immobile in oggetto è sito nei "Tessuti di recente formazione" nella "zona Rc – Aree residenziali con rilevante presenza di commercio"; si riporta di seguito stralcio delle NTA, art. 81:

Rc –Tessuto a prevalente destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali

Il PGT individua all'interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale quelle aree prevalentemente residenziali la cui struttura tipologica e sociale permette la coesistenza con gli esercizi commerciali, posti principalmente al piano terra degli edifici stessi,.

I piani terra degli edifici dovranno prevedere la destinazione d'uso commerciale (con esclusione di media oltre i 600 mq. e grande struttura di vendita) le attività ricettive, la produzione di beni immateriali, le attività artigianali di servizio e i "Servizi e attrezzature". Tali attività dovranno essere presenti per una quota pari almeno al 75% della Slp prevista al piano terra. Le destinazioni di cui sopra sono estendibili anche ai piani diversi dal Piano Terra a condizione che vengano rispettate le condizioni di cui sopra.

Fino alla fine del 2022, lo stato di fatto dell'immobile risultava difforme rispetto alla DIA n. 35095 del 30/6/2009 vista l'inefficacia della successiva CILA n. 148062 del 4/7/2019.

In data 25/5/2022 l'utilizzatore degli spazi ha protocollato una CILA (PROTOCOLLO 164329 – PRATICA N. PE1950/2022) relativa ad un intervento di riorganizzazione degli spazi al piano primo finalizzata all'insediamento di una Media Struttura di Vendita; la riorganizzazione è consistita nella modifica tavolati interni nella demolizione di un bagno esistente e nella formazione di nuovo bagno. In data 21/7/2022 l'utilizzatore ha protocollato un'integrazione documentale facendo seguito a specifiche richieste trasmesse dai preposti uffici comunali.

Nei documenti allegati alla CILA 164329 del 25/5/2022 i lavori sono descritti come segue:

Il progetto prevede la riorganizzazione del sito con accorpamento degli spazi dedicati al pubblico esercizio e lo spazio dedicato al negozio di vicinato, dando origine ad una media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari così utilizzati:

- superficie di vendita di m² 431,00
- spazi per servizi, magazzini, celle e lavorazioni di 200 m²
- spazio di ingresso di 41 m²

per un totale complessivo di SLP pari a 672 m².

Le opere edilizie necessarie per attuare il presente progetto sono minime, dovendo solo demolire alcuni tavolati ed i servizi igienici, oggi ad uso del pubblico esercizio, con modesti adeguamenti agli impianti tecnologici.

Verranno inoltre realizzati i servizi per il pubblico di cui uno adatto ai diversamente abili. I servizi per il personale e tutti gli impianti tecnologici si trovano al piano interrato e non sono oggetto di interventi.

I lavori di cui sopra hanno avuto inizio in data 6/6/2022 e risultano ad oggi conclusi.

Si precisa inoltre che l'inefficacia della CILA n. 148062 del 4/7/2019 era legata al mancato reperimento della dotazione minima di parcheggi che, per una struttura di media vendita, in accordo allo strumento urbanistico vigente, deve pari al 100% della SLP. L'utilizzatore ha rimediato alla mancanza della dotazione minima di parcheggi attraverso la sottoscrizione di n. 12 abbonamenti decennali all'interno del parcheggio "Crystal". Nei documenti allegati alla CILA 164329 del 25/5/2022 viene descritto:

Ad oggi la struttura ha una disponibilità di parcheggi pertinenziali pari a 324,00 m², ne restano quindi da reperire 349,00 m²; uno spazio di sosta in struttura da 5,00 m x 2,50 m comporta un utilizzo di superficie comprensivo di spazi di manovra e spazi accessori pari a 30,00 m²; sono da reperirsi 12 posti macchina:

$$\text{n. posti macchina} = (672 - 324) / 30 = 348 / 30 = 11,60$$

Per ovviare a tale disponibilità il proponente si è avvalso della disponibilità di spazi auto nella vicina struttura per n. 12 posti auto, posti auto sempre disponibili per gli avventori; al riguardo vedasi la lettera di disponibilità della struttura "Parking Crystal" posta nelle immediate vicinanze del proposto esercizio commerciale.

Vista la documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'utilizzatore, visitati i luoghi oggetto del presente paragrafo, si conclude che, a seguito della conclusione dei lavori eseguiti nel 2022, le destinazioni d'uso ad oggi in essere risultano compatibili con lo strumento urbanistico vigente e conformi a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Per completezza si riassumono di seguito le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto depositate presso i pubblici uffici ed antecedenti alla CILA (PROTOCOLLO 164329 – PRATICA N. PE1950/2022) del 25/02/2022:

- 1) Licenze edilizie n°6834 e 6835 del 28.12.1971
 - 2) Licenze edilizie n°184 e 228 del 14.07.1976
 - 3) Permesso di Costruire P.G. n°56451/2007 del 24.09.2008 –
Modifiche prospettiche, chiusura scala comune realizzazione nuovi posti
auto
 - 4) DIA n°49821 del 24.10.2008 e relativa integrazione richiesta dal
Comune - Realizzazione di negozio di vicinato e locale per la
somministrazione di cibi e bevande
 - 5) DIA n°35095 del 30.06.2009 - Variante alla precedente DIA per
realizzazione di locale per quadri elettrici e modifiche interne
 - 6) CILA n°148062/2019 del 04.07.2019 – Realizzazione di media
struttura di vendita, unendo l'esercizio di vicinato con l'attività di
somministrazione di alimenti e bevande
 - 7) - Certificato di agibilità del 02.05.1977 riferito a Licenza edilizia
n°184/1976
- Dichiarazione di agibilità del 07.08.2009 riferita alla DIA n°49821 del
24.10.2008.

GUIDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, considerata la vetustà del complesso in cui è inserito l'immobile in oggetto e considerato anche che il tema del reperimento degli standard a parcheggio è stato superato recentemente si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile a destinazione commerciale come quello in esame ubicato in una zona semi centrale del comune di Brescia sia pari a 1.000,00 €/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: m² 732,00 x €/m² 1.000,00x0.9 = € 658.800,00.

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

Valore di stima compendio € 732.000,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo)x0.9 = € 39.528,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 39.528,00 l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

L'immobile risulta locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa.

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. 10561/1647 del 01/04/2015 – concessione a garanzia di mutuo (in pari grado all'iscrizione 1648 del 2015) a favore di Credito Lombardo Veneto spa a carico di OMISSIS, somma capitale € 1.500.000,00, somma iscritta € 3.000.000,00, durata 8 anni. Grava anche su altri immobili.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4868 del 28/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5300 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO n. 10561/1648 del 01/04/2015 – concessione a garanzia di mutuo (in pari grado all'iscrizione 1647 del 2015) a favore di Credito Lombardo Veneto spa a carico di OMISSIS (terzo datore d'ipoteca), debitore non datore OMISSIS, somma capitale € 1.500.000,00, somma iscritta € 2.000.000,00, durata 8 anni. Grava anche su altri immobili.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4869 del 28/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5301 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oltre alla summenzionata ipoteca con le relative annotazioni è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

3.3 Supermercato e negozio siti in Via Primo Maggio – Via Zocche nel Comune di Capriolo (BS)

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del supermercato e dei tre negozi siti in Via Primo Maggio – Via Zocche nel Comune di Capriolo (BS):

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 1.344,00 di cui mq 825,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, 4 celle frigorifere, spogliatoi, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività (totale superficie ragguagliata di mq 1.029,00 circa).

B. NEGOZI

Trattasi di tre negozi con accesso diretto dalla corte comune al supermercato e precisamente:

- negozio con servizi di mq 100,00 circa (mappale 389/5);
- negozio con servizi di mq 157,00 circa (mappale 389/8), trattasi di negozio locato a parrucchiera al momento del sopralluogo;
- negozio con servizi di mq 169,00 circa (mappale 389/9);

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 11/11/2022; si segnala che all'interno del supermercato due file di piastrelle sono completamente sollevate per tutta la larghezza del negozio.

I negozi di cui ai mappali 389/5 e 389/9 sono esclusi dal presente giudizio di stima poiché alla data odierna risultano venduti.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Capriolo**

- **C.F. Fg. 11/NCT**, sezione urbana NCT, via Zocche n.2, mappali:

389/5	P.T.	Cat.C/1	cl.7	mq 78	Rc. € 1.349,50
389/7	P.T.	Cat.D/8			Rc. € 10.584,00
389/8	P.T.	Cat.C/1	cl.7	mq 134	Rc. € 2.318,38
389/9	P.T.	Cat.C/1	cl.7	mq 226	Rc. € 3.910,10

389/10-381 P.T. corte bcnc ai sub. 5 - 7 - 8 - 9

- **C.F. Fg. 11/NCT**, sezione urbana NCT, via Zocche, mappali:

380 P.T. area urbana

382 P.T. area urbana

Si conferma che le planimetrie catastali degli immobili ancora oggetto di vendita forzata corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 19/12/2013. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in "zona R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi"; per tale zona lo strumento urbanistico ammette esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita con superfici fino ad un massimo di 400 m2 ovvero strutture di media vendita con superfici maggiori di 400 m2 già insediate alla data di adozione delle norme vigenti.

L'immobile in esame è composto da uno spazio commerciale che si configura come una media struttura di vendita con superficie maggiore di 400 m2, un bar, un negozio che si configura come esercizio di vicinato ed un altro che costituisce una media struttura di vendita superficie inferiore a 400 m2 e che tali attività sono in essere da ben prima dell'entrata in vigore del vigente PGT.

Si conferma quindi che le destinazioni d'uso in essere degli immobili ancora oggetto di vendita forzata risultano compatibili con lo strumento urbanistico vigente e conformi a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

1) Concessione edilizia n°48 rilasciata il 10.09.1976 (non reperita presso i pubblici uffici)

2) Concessione edilizia n°1545/131/88 R.C. prot.4977 rilasciata il 07.07.1989 - Ristrutturazione e modifica destinazione d'uso

3) Concessione edilizia n°2130/89/92 del 02.11.1992 – Realizzazione nuovi bagni per il personale

4) Concessione edilizia n°2387/94 prot.7281 - Opere di urbanizzazione

5) Concessione edilizia n°2489/95 prot.701 - Costruzione recinzione

6) Concessione edilizia n°2490/95 prot.757 - Variante in corso d'opera

alla CE n°2130/92

7) Concessione edilizia n°2530/95 prot.6752 - Variante in corso d'opera alla CE n°2424/94

8) DIA n°4361/04 prot.9791 del 10.11.2004 – Sistemazione negozio con demolizione e ricostruzione di alcune pareti interne, spostamento di celle frigorifere, apertura di nuove aperture in lato est e nord

9) DIA n°4444/05 del 18.05.2005 prot.6079 - Variante a DIA n°4361/04 prot.9791 del 05.11.2004 - Apertura di nuove porte di sicurezza, nuovi servizi igienici, pensiline in metalcristallo

10) DIA prot.20096122 del 25.05.2009 (non reperita presso i pubblici uffici)

11) DIA n°77/09 prot.20090007581 dell'01.07.2009 - Realizzazione di un nuovo servizio igienico aggiuntivo all'esistente a servizio del bar

12) SCIA n°13/10 prot.20100012729 del 09.11.2010 - Demolizione di murature interne e nuova ricostruzione per la creazione di n°2 spazi commerciali completi di relativi servizi igienici, impianto elettrico e idro-termo-sanitario, sostituzione serramenti

13) SCIA n°10/11 prot.20110001057 del 26.01.2011 – Variante in corso d'opera alla SCIA del 09.11.2010

14) - Domanda certificato agibilità 2005 relativa a DIA prot.9791 del 10.11.04 e DIA prot.6079 del 18.05.05

- Dichiarazione di agibilità prot.20110001532 del 07.02.2011 relativa a SCIA del 09.11.2010.

La distribuzione interna dei beni immobili degli immobili ancora oggetto di vendita forzata risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, considerata l'ubicazione in zona commercialmente non significativamente attrattiva, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per il supermercato sia pari a 600,00 €/m² mentre per i tre negozi sia pari a 700€/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica ai valori di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per il supermercato deriva la seguente stima: m² 1029,00 x €/m² 600,00x0.9 = € 555.660,00.**

Per il negozio di cui al mappale 389/8 deriva la seguente stima: m² 157 x €/m² 700,00x0.9 = € 98.900,00.

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

- supermercato € 617.400,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo)x0.9 = € 33.340,00;
- negozio di cui al mappale 389/8 deriva la seguente stima: € 5.935,00;
-

Il supermercato risulta locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa.

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. 10561/1647 del 01/04/2015 – concessione a garanzia di mutuo (in pari grado all'iscrizione 1648 del 2015) a favore di Credito Lombardo Veneto spa a carico di OMISSIS, somma capitale € 1.500.000,00, somma iscritta € 3.000.000,00, durata 8 anni. Grava anche su altri immobili.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4868 del 28/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5300 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE CONTRO n. 10561/1648 del 01/04/2015 – concessione a garanzia di mutuo (in pari grado all'iscrizione 1647 del 2015) a favore di Credito Lombardo Veneto spa a carico di OMISSIS (terzo datore d'ipoteca), debitore non datore OMISSIS, somma capitale € 1.500.000,00, somma iscritta € 2.000.000,00, durata 8 anni. Grava anche su altri immobili.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4869 del 28/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 5301 del 14/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oltre alla summenzionata ipoteca con le relative annotazioni è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del supermercato, dell' appartamento e due sottotetti al rustico siti in Via Chiari nel comune di Coccaglio (BS):

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra di circa mq 1.258,00 di cui mq 839,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, spogliatoi, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività ed una scantinato interrato di mq 296,00 circa, non utilizzato ma con altezza interna di ml 3,00 e quindi eventualmente utilizzabile (totale superficie ragguagliata di mq 1.125,00 circa).

B. APPARTAMENTO FINITO

Trattasi un bilocale al piano primo con bagno e terrazza esclusiva per una superficie ragguagliata di mq 62,00 circa.

C. SOTTOTETTI AL RUSTICO

Trattasi di sottotetti al rustico di ampie metrature, rispettivamente di mq 165,00 circa più terrazze e di mq 195,00 circa; gli immobili sono al rustico privi di impianti e anche delle tramezze.

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 11/11/2022.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

Comune di **Coccaglio**

- **C.F. Fg. 5/NCT** , sezione urbana NCT, via per Chiari n.12, mappali:

123/ 4	P.S1.T	Cat.D/8	Rc. €	14.290,00
123/ 7	P.1.	Cat.A/2 cl.3 vani 3	Rc. €	193,67
123/17	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 13	Rc. €	14,77
123/20	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 15	Rc. €	17,04
123/21	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 15	Rc. €	17,04
123/22	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 15	Rc. €	17,04
123/23	P.2.	Cat.C/2 cl.2 mq 142	Rc. €	227,34
123/24	P.2.	Cat.C/2 cl.2 mq 175	Rc. €	280,18

Si conferma che le planimetrie catastali di cui sopra corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/07/2023. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in "zona B1 – Edilizia residenziale di completamento"; le attuali destinazioni d'uso sono compatibili con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°32/81 rilasciata il 15.01.1982 prot.2
- 2) Concessione edilizia n°3180 del 03.09.1982 prot.37
- 3) Concessione edilizia n°2097 del 28.10.1983 prot.54
- 4) Concessione edilizia n°4444 del 13.03.1984 prot.17
- 5) Concessione edilizia n°5241 del 20.07.1984 prot.42
- 6) Concessione edilizia n°4598 del 20.07.1984 prot.43
- 7) Concessione edilizia n°4900 del 23.07.1984 prot.44
- 8) Concessione edilizia n°3268 del 25.07.1984 prot.47
- 7) Concessione edilizia n°2314 del 30.07.1985 prot.35
- 8) Concessione edilizia n°4050 del 17.07.2000 prot.20
- 10) DIA n°161/06 del 19.10.2006 prot.10514 – Lavori di ristrutturazione
- 11) DIA del 06.11.2007 prot.10397 – Prima variante in corso d'opera
alla DIA n°161/06

12) DIA del 28.12.2007 prot.12200 – Seconda variante in corso d'opera
alla DIA n°161/06

13) DIA del 12.04.2008 prot.3625 – Terza variante in corso d'opera alla
DIA n°161/06

14) Autorizzazione all'abitabilità del 27.07.1984 relativa ad abitazione
del custode

- Richiesta agibilità per la parte commerciale del 04.06.2008 riferita a
DIA n°161/06 e successive varianti

- Richiesta certificato agibilità per parte residenziale dell'01.07.2009
riferita a DIA n°161/06 e successive tre varianti.

La distribuzione interna dei beni immobili risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per immobili a destinazione commerciale come quelli in esame sia pari a 900,00 €/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per il supermercato deriva la seguente stima: m² 1.125,00 x €/m² 900,00x0.9 = € 992.250,00.**

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, per l'appartamento finito ritiene che il valore unitario di stima più congruo in esame sia pari a 900,00 €/m².

Pertanto, **per l'appartamento deriva la seguente stima: m² 62,00 x €/m² 900,00x0.9 = € 50.200,00.**

Per i sottotetti al rustico si stima un valore pari a 180,00 €/m².

Pertanto, considerata la sole superficie coperta, **per il sottotetto di cui al mappale 123/23 deriva la seguente stima: m² 165,00 x €/m² 180,00 = € 29.700,00.**

Per il sottotetto di cui al mappale 123/24 deriva la seguente stima: m² 195,00 x €/m² 180,00 = € 35.000,00.

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

- supermercato € 1.012.500,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo)x0.9 = € 54.675,00;
- per l'appartamento finito deriva la seguente stima: € 3.013,00;
- per il sottotetto di cui al mappale 123/23 deriva la seguente stima: € 1.780,00;
- per il sottotetto di cui al mappale 123/24 deriva la seguente stima: € 2.100,00.

Il supermercato risulta attualmente locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa.

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 21309/3591 del 02/07/2014: Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. a carico OMISSIS (terzo datore), debitore non datore OMISSIS., Somma Capitale: € 3.000.000,00, Somma Iscritta: € 4.500.000,00, durata 5 anni. Grava anche su altri immobili, per i beni in Coccaglio grava limitatamente al mappale 123 sub. 4.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2016 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oltre alla summenzionata ipoteca con le relative annotazioni è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

3.5 Supermercato con vari posti auto, aree urbane a corte e due garages siti in Via Piantoni nel comune di Cologne (BS)

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del supermercato e dei due garages siti in Via Piantoni nel comune di Cologne (BS):

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra di circa mq 775,00 di cui mq 596,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, 3 celle frigorifere, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività al piano terra con spogliatoi e locali tecnici al piano interrato di mq 130,00 circa, (totale superficie ragguagliata di mq 720,00 circa).

B. GARAGE

Trattasi due garage al piano interrato di circa mq 40 ciascuno, presentano basculante in lamiera preverniciata, pareti in prismi non intonacati e pavimento in battuto di cemento liscio.

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 11/11/2022.

I vari posti auto scoperti, in tutto venticinque, e le due aree urbane a corte si trovano nelle dirette adiacenze del supermercato.

Il posto auto coperto è posto al piano interrato e, ad oggi, è adibito a vano tecnico recintato ospitando impiantistica per il trattamento aria a servizio del supermercato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

Comune di **Cologne**

- **C.F. Fg. 8/NCT**, sezione urbana NCT, via Giulio Piantoni n. 11,
mappali:

232/ 1-371/34-372 P.S1.T Cat.D/8 Rc. € 12.908,00

232/14 P.S1. Cat.C/6 cl.6 mq 39 Rc. € 74,52

232/15 P.S1. Cat.C/6 cl.6 mq 39 Rc. € 74,52

232/24 P.S1. Cat.C/6 cl.6 mq 17 Rc. € 32,49

371/ 1 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 2 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 3 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 4 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 5 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 6 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 7 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 8 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/ 9 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/10 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/11 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/12 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/13 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/14 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/15 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/16 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/17 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/18 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/19 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/20 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/21 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/22 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/23 P.T. Cat.C/6 cl.1 mq 13 Rc. € 10,07

371/24	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 13	Rc. € 10,07
371/25	P.T.	Cat.C/6 cl.1 mq 13	Rc. € 10,07
371/30	P.T.	area urbana	
371/31	P.T.	area urbana	

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

Si conferma che le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 23/10/2023. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in "Ambito R1 – Residenziale di completamento intensivo"; l'attuale destinazione d'uso commerciale è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°2982 rilasciata il 16.02.1993 – Costruzione edifici di civile abitazione con negozi e box auto
- 2) Concessione n°2982/A rilasciata il 15.03.1994 - Variante alla precedente concessione edilizia
- 3) Concessione n°2982/B rilasciata il 22.12.1994 - Variante alla precedente concessione edilizia
- 4) DIA n°1052 del 25.01.2010 - Chiusura del portico esistente e modifiche dei fabbricati esistenti
- 5) - Agibilità 1994 relativa a PE n°2982, 2982/B mapp.232. sub.1 relativa a supermercato Fabbricato B
- Agibilità 2010 relativa a DIA n°1052/2010 - ampliamento supermercato per chiusura portico mapp.232. sub.1 relativa a supermercato Fabbricato B
- Agibilità 2013 residenziale e box auto relativa a PE n°2982 – 2982/A, 2982/B relativa a box auto mapp.232 sub.14-15-24

La distribuzione interna dei beni immobili risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

GUIDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per immobili a destinazione commerciale come quelli in esame sia pari a 950,00 €/m²; ; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per il supermercato deriva la seguente stima: m² 720,00 x €/m² 950,00x0.9 = € 615.600,00.**

Per i due garage si stima il valore in 9.000,00 € cadauno.

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

- supermercato € 684.000,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo)x0.9 = € 36.930,00;

Per ognuno dei due garage si stima un canone locativo annuo pari a 1.000,00€

Il supermercato risulta recentemente locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.6 Punto vendita al dettaglio (supermercato) sito in Viale Repubblica nel comune di Lodi Vecchio (LO)

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del punto vendita al dettaglio ovvero supermercato sito in Viale Repubblica nel comune di Lodi Vecchio (LO):

Trattasi di un immobile composto al piano terra di circa mq 850,00 di cui mq 574,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di deposito, zone di lavorazione, due celle frigorifere, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e al piano primo da uffici, spogliatoi e servizi per mq 156 (totale superficie ragguagliata di mq 747,00 circa).

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 10/11/2022.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Lodi Vecchio**

- **C.F. Fg. 8**, viale Repubblica snc, mappale:

294/3 P.T.1 Cat. D/8 R.C. € 10.473,75

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

Si conferma che ad oggi si rilevano alcune difformità tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto. In particolare:

- nella corte sono state realizzate due tettoie a sbalzo non rappresentate in planimetria;
- al piano terra è stato realizzato un montacarichi non rappresentato in planimetria.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 25/11/2015. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in una zona denominata "Ambiti produttivi, artigianali e commerciali esistenti"; l'attuale destinazione d'uso commerciale è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°47/78 del 06.09.1978
- 2) Concessione edilizia n°10/86 del 05.05.1986
- 3) Concessione edilizia n°10/86 del 04.03.1987 - Variante alla CE
n°10/86
- 4) Concessione edilizia n°10/86 del 07.04.1987 - Variante alla CE
n°10/86
- 5) Concessione edilizia n°10/86 del 08.09.1987 - Variante alla CE
n°10/86

6) Concessione edilizia n°5471 del 06.10.1988

7) - DIA n°44/00 del 20.12.2000 prot.9203 - Opere interne - con:

- integrazione del 24.01.2001 prot.600
- integrazione del 27.01.2001 prot.700
- integrazione del 07.02.2001 prot.1000

8) DIA n°13/00 del 02.03.2001 prot.1698 con integrazione dell'08.03.2001 prot.1830 – Realizzazione tettoia a sbalzo per copertura dei compressori delle celle frigorifere e dei frigoriferi

9) CIA n°1/2011 del 07.02.2011 prot.1180 – Manutenzione straordinaria copertura

10) Richiesta certificato di agibilità del 30.03.2001 (relativo a DIA n°44/00 e relative integrazioni, DIA n°13/01 e relativa integrazione) con successiva integrazione documentale del 27.04.2017 prot.5340.

Con riferimento alla verifica di conformità edilizia, ad oggi sono ancora presenti le difformità descritte dal perito di parte ricorrente rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizia agli atti. In particolare:

- nella corte sono presenti due tettoie, la realizzazione della più grande è prevista nella DIA n°13/00, mentre la più piccola non viene rappresentata in nessuna pratica edilizia,
- al piano terra nello spigolo sud-ovest è presente un montacarichi indicato nella planimetria del piano primo della CIA n°1/2011 (manutenzione straordinaria copertura), ma non nella planimetria del piano terra della DIA n°44/00 (opere interne), della successive DIA n°13/01 (realizzazione pensilina) e nelle relative integrazioni.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per immobili a destinazione commerciale come quelli in esame sia pari a 700,00 €/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per il supermercato deriva la seguente stima: m² 747,00 x €/m² 700,00x0.9 = € 470.600,00.**

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

- supermercato € 522.900,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo)x0.9 = € 28.235,00;

Il supermercato risulta recentemente locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa.

SITUAZIONE IPOTECARIA

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lodi in data 20/03/2024, si è accertato che gli immobili in esame risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del supermercato e dei quattro appartamenti finiti ed abitati siti in Via Internazionale nel Comune di Orzinuovi (BS):

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra di circa mq 614,00 di cui mq 464,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di depositi, spogliatoi, 4 celle frigorifere, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata (totale superficie ragguagliata di mq 524,00 circa).

B. APPARTAMENTO MAPPALE 618/4

Trattasi un quadrilocale con servizi, bagno e bL'Alcone al piano primo per una superficie ragguagliata di mq 102,00 circa.

C. APPARTAMENTO MAPPALE 618/5

Trattasi un quadrilocale con servizi, bagno e bL'Alcone al piano primo per una superficie ragguagliata di mq 89,00 circa.

D. APPARTAMENTO MAPPALE 618/6

Trattasi un quadrilocale con servizi, bagno e terrazza al piano primo per una superficie ragguagliata di mq 116,00 circa.

E. APPARTAMENTO MAPPALE 618/7

Trattasi un quadrilocale con servizi, bagno e terrazza al piano primo per una superficie ragguagliata di mq 114,00 circa.

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 10/11/2022; si precisa che gli appartamenti di cui al mappale 618/6 e 618/5 presentano finiture risalenti agli anni 70/80 del secolo scorso mentre le restanti due unità risultano essere state più recentemente oggetto di ristrutturazione interna.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO URBANISTICA

A seguito del sopralluogo di cui sopra, della presa visione della documentazione agli atti e delle verifiche degli eventuali aggiornamenti degli strumenti urbanistici vigenti oltre che delle destinazioni d'uso, si riportano di seguito gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed urbanistica.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Orzinuovi**

- **C.F. Fg. 22/NCT**, sezione urbana NCT, via Internazionale, mappali:

618/ 3 P.T. Cat.D/8 Rc. € 5.164,57

618/ 4 P.1. Cat.A/3 cl.4 vani 5,5 Rc. € 468,68

618/ 5 P.1. Cat.A/3 cl.4 vani 4,5 Rc. € 383,47

618/ 6 P.1. Cat.A/3 cl.4 vani 4,5 Rc. € 383,47

618/ 7 P.1. Cat.A/3 cl.4 vani 4,5 Rc. € 383,47

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

Si conferma che le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

Il PGT vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 10/04/2019. Secondo quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione contenute nel PGT, l'immobile in esame ricade in una zona denominata "B1 – Residenziale consolidato, di completamento o residenziale con Piano Attuativo collaudato"; l'attuale destinazione d'uso commerciale (piano terra) e residenziale (piano primo) è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

1) Concessione edilizia n°249 R.C. prot.13243 rilasciata il 14.04.1987 -

Costruzione nuovo complesso commerciale

2) Concessione edilizia n°10 R.C. prot.777 rilasciata il 30.05.1989 -

Variante alla precedente CE n°249-87

3) DIA prot.16579 del 23.09.1999 - Creazione bagni piano terra

4) - Agibilità del 16.08.1989 riferita a CE n°249-87 - Solo piano terra

(supermercato)

- Certificato di abitabilità/agibilità dell'11.08.1998 - Appartamenti e supermercato.

La distribuzione interna dei beni immobili risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, visti il contesto in cui è situato l'immobile e lo stato di conservazione dello stesso, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per l'immobile ad uso commerciale in esame sia pari a 500,00 €/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per il supermercato deriva la seguente stima: m² 524,00 x €/m² 500,00 x 0.9 = € 235.800,00.**

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, visti il contesto in cui è situato l'immobile e lo stato di conservazione dello stesso, si ritiene che il valore unitario di stima più congruo per immobili a destinazione abitativa come quelli in esame sia pari a 500,00 €/m²; a fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro e valutate le condizioni di vendita forzata, si applica al valore di mercato di cui sopra un deprezzamento forfetario del 10%.

Pertanto, **per le unità abitative deriva la seguente stima:**

- **appartamento di cui al mappale 618/4: 46.000,00 €**
- **appartamento di cui al mappale 618/5: 40.000,00 €**
- **appartamento di cui al mappale 618/6: 52.000,00 €**
- **appartamento di cui al mappale 618/7: 51.000,00 €**

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%, ed applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2 ed applicando un deprezzamento pari al 10% in ragione della condizione di vendita forzata, ne deriva la seguente stima:

- supermercato, valore locativo annuo: 15.000,00 €

In base a ricerca di mercato, per ognuna delle unità abitative come quelle in oggetto ed indipendentemente dalle lievi differenze di superficie, si stima un valore locativo pari a 4.300,00 €.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Durante il sopralluogo eseguito in data 27 ottobre 2022, è emerso che l'immobile adibito alla vendita al dettaglio presenta un piazzale asfaltato con segnaletica orizzontale, l'attacco autopompa VV.FF., allarmi e impianto illuminazione esterna, generatore esterno con vani tecnici (centrale termica), elevatore. All'interno dell'immobile sono presenti le scaffalature, celle frigo, bancone con banco frigo ed affettatrici. I bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni, è presente bagno per disabili. Non vi sono barriere architettoniche per l'accesso al punto vendita.

Per quanto riguarda gli appartamenti al primo piano, si conferma che sono al rustico, privi di infissi e di tramezze. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 1.144,00 di cui mq 924,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di lavorazione e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e di circa mq 548,00 al piano interrato destinati a garage e/o depositi (totale superficie ragguagliata di mq 1.231,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura parte prefabbricata e parte in muratura con facciate rivestite in lamiera di alluminio; la corte è asfaltata e adibita a parcheggio.

Il punto vendita presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso a quadrotti, i bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni e di recente realizzazione.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., antintrusione e rilevazione fumo.

B. APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE

Al piano primo sono presenti quattro piccoli appartamenti in corso di costruzione, al rustico e privi anche delle tramezzature, detti appartamenti occupano una superficie complessiva di circa mq 234,00 con circa 115,00 mq di terrazze pertinenziali.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

A seguito dei sopralluoghi, della presa visione dei documenti, delle verifiche degli aggiornamenti degli strumenti urbanistici e delle destinazioni d'uso, si riportano gli esiti delle verifiche di conformità catastale ed edilizia urbanistica.

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di Bedizzole (BS), censito alla particella 107 subalterni 4-5-6-7-8-9-12 e sub 10 – 11 (comproprietà) del Foglio 12 corrispondono allo stato di fatto. Si osserva che nei locali lavorazione sono presenti delle celle frigo con pareti removibili.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Bedizzole**

- **C.F. Fg. 12/NCT**, sezione urbana NCT, via Sonvigo, mappali:

107/ 4	P.S1.T.1	Cat.D/8	Rc. €	14.416,00
107/ 5	P.S1.	Cat.C/6 cl.2 mq 19	Rc. €	35,33
107/ 6	P.S1.	Cat.C/6 cl.2 mq 41	Rc. €	76,23
107/ 7	P.S1.	Cat.C/6 cl.2 mq 37	Rc. €	68,79
107/ 8	P.S1.	Cat.C/6 cl.2 mq 25	Rc. €	46,48

107/ 9 P.1. in corso di costruzione

107/12 P.T. area urbana di mq 300

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà degli enti, spazi, impianti, servizi comuni come per legge, tra cui in particolare quelli identificati al N.C.E.U. di detto Comune, sezione NCT, al foglio 12, con le particelle:

- 107/10, vano scale, disimpegno, vano cantina (beni comuni non censibili ai subalterni 4 e 9)
- 107/11, spazio di manovra, parcheggi, corte, asserviti all'uso pubblico (beni comuni non censibili ai subalterni dal 4 al 9 compresi)

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Bedizzole approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.43 del 28/12/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona *Aree B1 – Tessuto residenziale a blocco isolato (NTZ Art.17)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

La distribuzione interna del bene in esame risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Si sottolinea solamente che le ultime pratiche edilizie autorizzate (DIA del 14.03.2007 prot. n°3711 e successiva variante PdC n°62/2007) prevedevano che il corpo posto al piano primo fosse adibito in parte ad

abitazione ed in parte ad uffici, ma i locali posti al piano primo sono ancora al rustico ed il PdC n°62/2007 risulta ormai scaduto.

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

- 1) Concessione edilizia n°17-1961- Nuova costruzione
- 2) Variante alla Concessione edilizia n°17-1961
- 3) Concessione edilizia n°325 rilasciata il 12.08.1988 - PE n°148/1988 - Ampliamento
- 4) Concessione edilizia n°39 rilasciata il 20.02.1989 - PE n°148/1988 - Variante alla precedente concessione edilizia
- 5) Concessione edilizia n°86-1994 - PE n°51-1994 - Opere di ristrutturazione interna
- 6) Permesso di costruire con contributo rilasciato il 04.01.2006 n°68 - PE n°73 - Ristrutturazione ed ampliamento
- 7) DIA presentata il 14.03.2007 prot. n°3711 - Variante al PdC n°68-2006 - Formazione nuovi uffici
- 8) Permesso di costruire con contributo rilasciato il 27.11.2007 n°62 - PE n°73 - Variante al PdC n°68-2006 e DIA del 14.03.2007
- 9) - Certificato di abitabilità del 26.07.1963
 - Richiesta permesso agibilità del 01.12.1989 riferito a CE n°325/88 e CE n°39/89
 - Richiesta permesso agibilità del 03.10.1994 riferito a CE n°51/94 e CE n°86/94
 - Richiesta certificato agibilità parziale del 03.09.2007
 - Richiesta certificato agibilità del 14.12.2007 relativo a sola parte commerciale.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile recente a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona periferica del comune di Bedizzole e in un tessuto a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, sia pari a €/mq 700,00 (per il punto vendita a dettaglio) e di €/mq 450,00 per gli appartamenti in costruzione.

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 1'231,00 x e/mq 700,00 = € 861'700 per il negozio

mq 234 x e/mq 450,00 = € 105'300 per le n.4 abitazioni/appartamenti al rustico

totale € 967'000,00.

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

Il valore di stima risulta pari a:

- € 861'700,00 – 10% = € 775'530,00 per il negozio
- (€ 105'300,00 / n.4 abitazioni) – 10% = €23'692,50 per ciascuna abitazione/appartamento al rustico

Si arrotonda per eccesso a €23'700,00 per ciascuna abitazione/appartamento al rustico

Totale € 870'330,00 (€ 775'530,00 + €23'700,00 x n.4)

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 € 861'700,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 51'702,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 51'700,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a €51'700,00 – 10% = € 46'530,00

L'immobile risulta recentemente locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione minimo garantito è di euro € 64'800,00.

Per gli appartamenti non è possibile effettuare il calcolo del canone locativo annuo in quanto sono al rustico.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad accezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Durante il sopralluogo eseguito in data 27 ottobre 2022, è emerso che l'immobile adibito alla vendita al dettaglio presenta un piazzale asfaltato con segnaletica orizzontale, cassetta antincendio (interna ed esterna), vano tecnico (centrale termica). All'interno dell'immobile sono presenti le scaffalature, celle frigo, bancone con banco frigo ed affettatrici. I bagni appaiono in buone condizioni.

Per quanto riguarda i locali artigianali, sono presenti due unità immobiliare ubicate al piano interrato: la pavimentazione è in cemento e le pareti al rustico. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 618,00 di cui mq 508,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività (totale superficie ragguagliata di mq 552,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura parte prefabbricata e presenta facciate intonacate e tinteggiate.

Il supermercato attualmente è locato con contratto del 16.03.2021 della durata di anni 3 con canone annuo di € 24.000,00.

Il punto vendita presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso a quadrotti, i servizi appaiono in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., antintrusione e rilevazione fumo.

B. LOCALI ARTIGIANALI

Trattasi di due unità immobiliari al piano interrato costituenti di fatto in un unico ampio locale artigianale di circa mq 597,00.

L'interato presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in battuto di cemento, pareti al rustico, portoni in ferro.

Impiantistica: è presente impianto elettrico, non è presente riscaldamento.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di Calcinato (BS) censito come segue:

- foglio 7 particella 26 sub. 5
- foglio 7 particella 26 sub. 2
- foglio 7 particella 26 sub. 6

- foglio 7 particella 26 sub. 7
- foglio 6 particella 200 sub. 10
- foglio 6 particella 200 sub. 11

non corrispondono pedissequamente allo stato di fatto poiché al piano interrato del foglio 7 mappale 26 sub.2 non sono rappresentati i mappali 200 sub 11 (foglio 6) ed il mappale 26 sub.2 (foglio 7). Si conferma quanto segue: per l'interrato le due unità immobiliari appaiono fuse, anche se catastalmente risultano ancora due subalterni distinti. Inoltre, al piano terra del foglio 6 mappale 200 sub 3 la rappresentazione cartografica non è aggiornata. Il foglio 6 mappale 200 sub11 al piano primo sotto-strada presenta un'apertura non riportata nel catasto.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Calcinato**

- C.F. **Fg. 7/NCT**, sezione urbana NCT, via Statale n.304, mappali:

26/ 2	P.S1.	Cat.C/2 cl.3 mq 380	Rc. € 588,76
26/ 5	P.S1.	Cat.D/1	Rc. € 51,65

- C.F. **Fg. 6-7/NCT**, sezione urbana NCT, via Statale, mappali:

200/10-26/6	P.T.	Cat.D/8	Rc. € 5.688,80
200/11-26/7	P.S1.	Cat.C/2 cl.3 mq 170	Rc. € 263,39

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

Lo strumento urbanistico del PGT vigente del Comune di Calcinato non risulta variato rispetto alla data di stima come da consultazione della fonte ufficiale PGT Web di Regione Lombardia (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia).

L'immobile in esame è sito nella zona C/D – *Produttivo di riconversione integrata (NTA art.52)* e il PGT prevede tra le destinazioni d'uso complementari quella commerciale della media struttura di vendita. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Configurandosi la destinazione d'uso dell'immobile in esame come una media struttura di vendita, essa risulta compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontrano la seguente difformità tra il rilevato e quanto autorizzato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici:

- la suddivisione degli spazi e le aperture presenti al piano interrato non corrispondono a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia approvata relativa la piano interrato (CE n°4116/1987).

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

- 1) Licenza di costruzione n°624 del 26.11.1967 – Costruzione stalla
- 2) Licenza di costruzione n°858 del 12.05.1969 – Costruzione magazzino laboratorio
- 2) Licenza di costruzione n°983 del 08.07.1970 – Rinnovo Licenza di costruzione n°858/69 Costruzione magazzino laboratorio
- 3) - Concessione edilizia n°3023 prot.3042 – Ampliamento capannone
- Concessione edilizia n°3023 del 10.12.1981 prot.11168 – Varianti in corso d'opera per edificio da adibirsi ad uso commerciale
- Concessione edilizia n°3023 del 26.06.1984 prot.7121 - Varianti in corso d'opera per edificio da adibirsi ad uso commerciale – magazzino - cantina
- 4) Concessione edilizia n°4116 del 22.12.1987 prot.13793 - Cambio di destinazione d'uso parziale al piano seminterrato
- 5) Concessione gratuita n°6064 del 30.07.1998 - Costruzione cabina ENEL
- 6) Concessione gratuita n°6350 dell'11.05.2000 – Sistemazioni interne ed esterne
- 7) DIA del 12.07.2000 – Variante a CE n°6350 dell'11.05.2000.
- 8) Permesso di agibilità del 29.06.1984 relativo a negozio, magazzino, cantina e garage.

Trattandosi di una media struttura di vendita, questa risulta compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Con riferimento alla verifica di conformità edilizia, ad oggi sono ancora presenti delle difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizia agli atti. In particolare:

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontrano la seguente difformità tra il rilevato e quanto autorizzato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici:

- la suddivisione degli spazi e le aperture presenti al piano interrato non corrispondono a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia approvata relativa la piano interrato (CE n°4116/1987).

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile recente a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona periferica (frazione di Ponte San Marco) del comune di Calcinato e in un tessuto a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale ben servito e raggiungibile dalle principali vie, sia pari a €/mq

600,00 (per il punto vendita a dettaglio) e di €/mq 200,00 per i locali artigianali al piano interrato. Vista l'ubicazione periferica rispetto al centro abitato e lo stato dei locali, le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 25% per il negozio (da €/mq 800,00 a €/mq 600,00) e del 20% per i locali artigianali (da €/mq 250,00 a €/mq 200,00)

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 552,00 x e/mq 600,00 = € 331'200,00 per il negozio

mq 597 x e/mq 200,00 = € 119'400,00 per i locali artigianali interrati

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

Il valore di stima risulta pari a:

- €331,200 – 10% = € 298'080,00 per il negozio

- €119'400,00 – 10% = € 107'460,00 per locali artigianali interrati

Totale € 405'460,00

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 per il negozio € 331'200,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 19'872,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 19'800,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 19'800,00 – 10% = € 17'820,00

Il punto vendita ed i locali interrati risulta risultano sfitti.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Durante il sopralluogo eseguito in data 26 ottobre 2022, è emerso che l'immobile adibito alla vendita al dettaglio presenta un piazzale asfaltato con segnaletica orizzontale, cassetta antincendio (interna ed esterna), vano tecnico (centrale termica), montacarichi. All'interno dell'immobile sono presenti le scaffalature, celle frigo, bancone con banco frigo ed affettatrici. I bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio in supermercato situato in comune di Chiari (BS) in una zona della prima periferia a est del centro storico, intensamente popolata, ben servita, e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, ma non di grande passaggio e visibilità

Il supermercato è situato al piano terra di un condominio di cinque piani fuori terra e l'utenza è rappresentata sostanzialmente dagli abitanti del quartiere.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura tradizionale con facciate intonacate e tinteggiate; la piccola corte è adibita a parcheggio.

Il punto vendita presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, privo di controsoffitto, i bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni anche se risalente agli anni 90.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., antintrusione e rilevazione fumo.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie dell'immobile sito in Chiari (BS) censito al foglio 25 mappale 320/1 corrispondono con quanto visto a parte la tramezza realizzata al piano interrato.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Chiari**

- C.F. **Fg. 25/NCT**, sezione urbana NCT, via C.A. Dalla Chiesa, mappale:

320/1 P.T.S1 Cat.D/8 Rc. € 8.108,37

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una rettifica del PGT del Comune di Chiari approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.28 del 26/04/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *Ambiti residenziali ad alta densità – NTA art.32*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Per tale zona il PGT vigente prevede come destinazione d'uso prevalente la residenza e come destinazione d'uso complementare di tipo commerciale gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq, la media distribuzione di vendita con superficie di vendita non superiore a 600 mq ed i pubblici esercizi.

Lo strumento urbanistico vigente stabilisce però che le destinazioni d'uso regolarmente assentite e preesistenti alla data di adozione del PGT, sono da ritenersi implicitamente consentite secondo i limiti della SLP esistente.

Si precisa che l'immobile in esame costituisce una media struttura di vendita con superficie maggiore di 600 mq, ma assentita da pratiche edilizie autorizzate prima dell'adozione dello strumento urbanistico.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontra la seguente difformità tra il rilevato e quanto autorizzato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici:

- è presente al piano interrato una tramezza che crea una bussola tra il corsetto comune ed il locale deposito.

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

- 1) Concessione edilizia n°216 rilasciata il 10.12.1990 - Piano di recupero fabbricato commerciale, direzionale, residenziale
- 2) Concessione edilizia n°115 rilasciata il 05.08.1991 - Realizzazione condominio residenziale
- 3) Concessione edilizia n°116 rilasciata il 23.11.1992 variante alla CE n°216-1990 per cambio destinazione d'uso e modifiche distributive interne
- 4) Concessione edilizia n°166 rilasciata il 30.10.1992 variante alle CE n°115-1991
- 5) Concessione edilizia n°46-1993 rilasciata il 18.03.1993 - Variante alla CE n°166-1992
- 6) Concessione edilizia n°137 rilasciata il 19.07.1993 - Formazione nuova pensilina
- 7) Permesso agibilità del 07.10.1993 per realizzo centro commerciale.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile recente a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona periferica del comune di Chiari e in un tessuto a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale ben servito e raggiungibile, sia pari a €/mq 800,00 (per il punto vendita a dettaglio). questo immobile è penalizzato perché non si affaccia direttamente su vie ad elevata percorrenza e non è di recente costruzione e presenta una superficie complessiva al piano terra molto grande rispetto ad altre attività commerciali presenti. Per tali motivi, rispetto ad altri edifici commerciali presenti in zona, è applicato un deprezzamento del 20% per la vetustà dell'immobile e del 15% per la posizione commerciale, per un complessivo deprezzamento del 35%. Per le cantine adibite a magazzino servite con montacarichi privato interno e accessibili con rampa carrabile si applica un valore di €/mq 400,00 a cui è applicato un deprezzamento del 35% come sopra.

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 620,00 x e/mq (800,00-35% \times 800,00) = € 322'400,00 valore per il punto vendita al piano terra

mq 220,00 x e/mq (400,00-35% \times 400,00) = €57'200,00 valore per il magazzino interrato

sommano € 379'600,00.

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

Il valore di stima risulta pari a:

- € 322'400,00 – 10% = € 290'160,00 per il punto vendita al piano terra
- €57'200,00 – 10% = € 51'480,00 per il magazzino interrato

Totale € 341'640,00.

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 per il negozio € 322'400,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 19'344,00.

Valore di stima compendio per il magazzino interrato € 57'200,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 3'432,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 22'700,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 22'700,00 – 10% = € 20'430,00

Non è stato fornito il contratto di locazione.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad accezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Durante il sopralluogo eseguito in data 27 ottobre 2022, è emerso che l'immobile adibito alla vendita al dettaglio presenta un piazzale asfaltato con segnaletica orizzontale, l'attacco autopompa V.F, cassetta antincendio (interna ed esterna), vano tecnico (centrale termica), parcheggio interrato. All'interno dell'immobile sono presenti le scaffalature, celle frigo, bancone con banco frigo ed affettatrici. I bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 995,00 di cui mq 768,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di lavorazione, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata (totale superficie ragguagliata di mq 859,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata con facciate in pannelli prefabbricati.

Al supermercato compete quota di comproprietà della parti comuni, in particolare dell'ampio parcheggio interrato.

Il punto vendita presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso a quadrotti, i bagni e gli spogliatoi appaiono in buone condizioni e di recente realizzazione.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., antintrusione, rilevazione fumo e antincendio con splinker.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Gambara**

- **C.F. Fg. 25/NCT**, sezione urbana NCT, via Montello, mappali:

25/518 P.2. Cat.C/2 cl.3 mq 20 Rc. € 20,66

25/520 P.T.S1. Cat.D/8 Rc. € 12.200,00

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 1/1 proprietà

- **C.F. Fg. 25/NCT**, sezione urbana NCT, via Montello n.32, mappali:

25/555 P.T.S1. Cat.D/8 Rc. € 28.850,00

(Centro polifunzionale diamante)

25/557 P.T. Cat.D/1 Rc. € 100,00

(Cabina elettrica)

Attualmente in ditta alla società L'Alco S.P.A.

Per quota 206,684/1000 proprietà

Le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente a quanto realizzato.

Lo strumento urbanistico del PGT vigente del Comune di Gambara (BS) non risulta variato rispetto alla data di stima come da consultazione della fonte ufficiale PGT Web di Regione Lombardia (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/>).

L'immobile in esame è sito in zona denominata *CLASSE VI: aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali (NTA Art.40.3)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Per tale zona il PGT vigente prevede tra le destinazioni d'uso principali quella commerciale con la possibile presenza di grandi distribuzioni di vendita (sup. vendita tra 1500 mq e 15000 mq) solo se esistenti, precisando che l'immobile in esame per dimensione si colloca nella media distribuzione di vendita.

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Inoltre la distribuzione interna del bene in esame risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°142/2003 prot.1708/2003 del 12.06.2003 -
Realizzazione complesso polifunzionale
- 2) Permesso di costruire in variante n°5/2005 prot.7967/2004 del
19.01.2005 - Variante adopera a concessione edilizia 142/2003
complesso polifunzionale
- 3) Permesso di costruire n°114/2006 prot.6155/2006 del 09.08.2006 -
Cambio di destinazione funzionale ampliamento superficie di vendita
- 3) - Certificato di agibilità del 30.05.2005 relativo a sole parti comuni del
complesso polifunzionale ex Fg.20 mapp.4190 sub.516
- Certificato di agibilità del 26.09.2006 relativo a locali a destinazione
commerciale Fg.25 mapp.25 sub.520 (ex sub.515 e 516).

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile recente a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona periferica (prima periferia) del comune di Gambara ben servita e raggiungibile, sia pari a €/mq 880,00 per il punto vendita a dettaglio e di €/mq 250,00 per i posti auto coperti (si tratta di posti auto utilizzati dai fruitori del supermercato). Per tale motivo, trattandosi di posti auto non pertinenziali e a libero utilizzo, è stato applicato un deprezzamento del 30% (da €/mq 250,00 a €/mq 170,00).

Al supermercato compete una quota di comproprietà delle parti comuni, in particolare dell'ampio parcheggio interrato per quota parte millesimi 206,684/1000. Ne deriva la seguente stima:

$\text{mq } 859,00 \times \text{e/mq } 880,00 = \text{€ } 755'920,00$ per il punto vendita

$\text{mq } 2'000,00 \times \text{e/mq } 170,00 \times 206,684/1000 = \text{€ } 70'272,56$ per i parcheggi

sommano con arrotondamento € 827'000,00.

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

Il valore di stima risulta pari a € 827'000,00 - 10% = € 744'300,00

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 per il negozio € 755'920,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 45'355,20.

Pertanto, lo scrivente stima in € 45'300,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 45'300,00 – 10% = €40'770,00

L'immobile risulta locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione minimo garantito è di euro € 76'200,00.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad accezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

DESCRIZIONE SINTETICA

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 535,00 di cui mq 435,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di deposito, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata (totale superficie ragguagliata di mq 475,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale con facciate intonacate e tinteggiate, la proprietà comprende un parcheggio al piano terra e alcuni posti auto nell'interrato condominiale.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e i servizi risalgono agli anni 90 ma appaiono in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento tramite U.T.A. e di raffrescamento tramite pompa di calore e antintrusione.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie dell'immobile sito in Ghedi (BS) censito al foglio 32 mappali 954, 241 sub. 6-8-9-11 corrispondono con quanto visto, tranne una tramezza non riscontrata al foglio 32 particella 241 sub.9 (piano terra).

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Ghedi**

- **C.F. Fg. 32/NCT** , sezione urbana NCT, via Cavour, 56.58.60.62,

mappali:

954	P.T.	Cat.D/1	Rc. €	50,00
241/ 6	P.S1.	Cat.C/6 cl.3 mq 79	Rc. €	126,48
241/ 8	P.S1.	Cat.C/6 cl.3 mq 142	Rc. €	227,34
241/ 9	P.S1.T	Cat.D/8	Rc. €	7.942,00
241/11	P.T.	area urbana mq 570		

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Ghedi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 09/09/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *A – Nucleo di antica formazione (NTA Art.30)*.

Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Per tale zona il PGT vigente prevede tra le destinazioni d'uso quella commerciale di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e conferma se esistenti le attività di ristorazione e bar, precisando che l'immobile in esame si colloca nella media struttura di vendita.

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontrano le seguenti difformità tra il rilevato e quanto autorizzato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici:

- la partizione del blocco bagni posto al piano terra nell'angolo sud-ovest (Fg.32 mapp.241 sub.9) è leggermente difforme da quella riportata nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici.

Si precisa inoltre che la cabina ENEL (Fg.32 mapp.954) non risulta mai rappresentata nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°99/88 del 06.03.1989 - Ricostruzione edificio
- 2) Variante del 04.05.1990 - Varianti in corso d'opera
- 3) Variante del 06.03.1991 - Varianti in corso d'opera
- 4) Variante del 28.11.1995 - Trasformazione piano primo in uffici e modifiche al piano interrato
- 5) Permesso di agibilità parziale piano terra e interrato del 03.08.1992 riferito a CE n°99/88.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di non recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona centrale del comune di Ghedi, sia pari a €/mq 620,00 (per il punto vendita a dettaglio) e €/mq 300,00 per i posti auto coperti. Visto l'immobile di non recente costruzione e lo stato degli interni, le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 25% per il negozio (da €/mq 830,00 a €/mq 620,00). I parcheggi vengono utilizzati occasionalmente senza alcun titolo, pertanto, è stato applicato un deprezzamento del 35% (da €/mq 450,00 a €/mq 300,00).

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 475,00 x e/mq 620,00 = € 294'500,00 per il punto vendita al piano terra

mq 90,00 x e/mq 300,00 = € 27'000,00 per i posti auto coperti

Sommano € 321'500,00

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

Il valore di stima risulta pari a:

- € 294'500,00 – 10% = € 265'050,00 per il punto vendita al piano terra
- € 27'000,00 – 10% = €24'300,00 per i posti auto coperti

Totale € 289'350,00

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

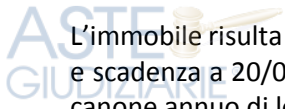
Verificato, in seguito ad approfondimenti comparativi svolti presso varie agenzie immobiliari operanti in loco e consultando sempre le banche dati citate in premessa, che il valore per il canone locativo annuo relativo a un simile compendio immobiliare a destinazione commerciale si attesta tra il 5,5% 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 per il negozio € 294'500,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 17'670,00.

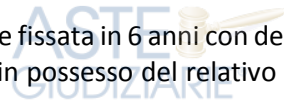
Pertanto, lo scrivente stima in € 17'600,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 17'600,00 – 10% = €15'840,00 euro



L'immobile risulta locato a Yu Zhiming (durata della locazione fissata in 6 anni con decorrenza dal 21/03/2022 e scadenza a 20/03/2028) alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione è di euro € 25'000,00.



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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.



DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio in supermercato situato in comune di Lodrino (LO) in una zona centrale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione; l'abitato di Lodrino però è situato in una zona montana della Valle Trompia e il bacino di utenza non è elevato in quanto gran parte della popolazione si sposta quotidianamente verso il capoluogo.

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile composto al piano terra di circa mq 1.019,00 di cui mq 749,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di deposito, zone di lavorazione, cinque celle frigorifere, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e al piano interrato da magazzino e vari locali tecnici per mq 220 (totale superficie ragguagliata di mq 945,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale, la proprietà comprende un parcheggio comune.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso a quadretti, i bagni e i servizi sono recenti e in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite pompe di calore, antintrusione e rilevazione fumi.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie dell'immobile sito in Lodrino (BS) censito al foglio 9 mappale 352/2 corrispondono con quanto visto.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Lodrino**

- C.F. **Fg. 9, via Roma, mappale:**

352/2 P.T.S1 Cat. D/8 R.C. € 10.054,00

N.B. compete quota di comproprietà pari a 231,81/1000 della copertura censita nel C.F. al Fg.9/NCT mapp. 352 sub. 2 (bene comune non censibile (copertura) ai sub.1-2-3-4-6-7-8-9-12-14-15-16-17-20-21-22-23-24-25).

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Lo strumento urbanistico del PGT vigente del Comune di Lodrino (BS) non risulta variato rispetto alla data di stima come da consultazione della fonte ufficiale PGT Web di Regione Lombardia (<https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia)

L'immobile in esame è sito in zona denominata *Zona D5 – Centro multiservizi (NTA Art. 28)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Configurandosi la destinazione d'uso dell'immobile in esame come una media distribuzione di vendita, essa risulta compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontrano le seguenti difformità tra il rilevato ed il progetto approvato con Delibera della Giunta comunale n°108/2005:

- la posizione delle aperture e la suddivisione degli spazi al piano interrato non corrispondono a quanto riportato nel progetto approvato,
- la suddivisione degli spazi e le aperture della zona magazzino-laboratorio posta al piano terra non sono conformi a quanto riportato nel progetto approvato.

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

- 1) Delibera della Giunta comunale n°108 del 29.11.2005 di approvazione del progetto definitivo/esecutivo per ammodernamento strutturale dell'ex scuola elementare con formazione di nuovi parcheggi ed arredo urbano Piano integrato di intervento per il commercio (P.I.C.) n°238.

Si precisa che il progetto è stato redatto dall'ufficio tecnico del Comune di Lodrino.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona centrale del comune di Lodrino, sia pari a €/mq 600,00 (per il punto vendita a dettaglio). Da osservare che il punto vendita, vedasi stima di capitalizzazione di parte ricorrente, ha risentito fortemente delle grandi dimensioni rispetto al nucleo abitato e della collocazione in comune di montagna e che nell'immediato fondovalle sono presenti punti vendita concorrenti dei principali leaders di settore. La collocazione dell'immobile che è posto all'interno di un complesso residenziale commerciale multipiano e che non si affaccia direttamente sulla pubblica via. Le già menzionate circostanze comportano un deprezzamento dell'immobile, che in via forfettaria viene stimato nel 40%.

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 945,00 x e/mq (600,00-40%600) = € 340'200,00 per il negozio

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

Il valore di stima risulta pari a € 340'200,00 – 10% = €306'180,00

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 per il negozio € 340'200,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 20'412,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 20'400,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 20'400,00 – 10% = €18'360,00

Non è stato fornito il contratto di locazione.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio in supermercato situato in comune di Nuvolento (BS) in una zona periferica, ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e di ampio passaggio in quanto adiacente alla SP116.

Il supermercato è situato al piano terreno di un edificio di vecchia costruzione di tre piani fuori terra ed dotato di un parcheggio al piano terra e di portico antistante le vetrine e l'ingresso.

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile composto al piano terra di circa mq 504,00 di cui mq 463,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e al piano interrato da magazzino, due celle e servizi per mq 491,00 circa (totale superficie ragguagliata di mq 676,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale e il supermercato è situato al piano terra di un palazzina residenziale.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e i servizi risalgono agli anni 90 ma appaiono in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., di antintrusione e di rilevazione fumi.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie dell'immobile sito in Nuvolento (BS) censito al foglio 5 mappale 167/23 corrispondono con quanto visto:

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Nuvolento**

- C.F. **Fg. 5/NCT** , sezione urbana NCT, via Campagnoli, mappale:

167/23 P.T.S1. Cat.D/8 Rc. € 6.210,00

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Nuvolento approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.47 del 21/12/2021 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *C1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale (NTA Art.36)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Configurandosi la destinazione d'uso dell'immobile in esame come una media distribuzione di vendita, essa risulta compatibile a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e conforme a quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Inoltre la distribuzione interna del bene in esame risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°12/78 del 15.10.1978 prot.2271 – Nuova costruzione
- 2) Concessione edilizia n°2/2000 del 04.04.2000 prot.318 - Cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale
- 3) DIA del 24.10.2001 – Realizzazione di tamponamenti al piano interrato e di scala
- 4) DIA del 10.05.2005 – Demolizione e rifacimento di alcune tramezze al piano interrato
- 5) Richiesta rilascio certificato di agibilità del 13.04.2006.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di non recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona di periferia del comune di Nuvolento, sia pari a €/mq 930,00 (per il punto vendita a dettaglio). Visto l'immobile di non recente costruzione e lo stato degli interni (si necessitano interventi), le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 20% (da €/mq 930,00 a €/mq 750,00).

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 676,00 x e/mq 750,00 = € 507'000,00 per il negozio

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

Il valore di stima risulta pari a €507'000,00 – 10% = € 456'300,00

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 per il negozio € 507'000,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 30'420,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 30'400,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

Pertanto, l'importo del canone di locazione risulta pari a € 30'400,00 – 10% = € 27'360,00

L'immobile risulta recentemente locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione minimo garantito è di euro € 60'200,00.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio in supermercato situato in comune di Rezzato (BS) in una zona periferica, ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e ma non di intenso passaggio in quanto posto su via interna rispetto alla statale e al centro del paese.

Il supermercato è situato al piano terreno e fa parte di un più ampio centro commerciale denominato "Centro Cristallo", dotato di parcheggi comuni al piano terra.

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile composto al piano terra da circa mq 663,00 adibiti a negozio e al piano interrato da magazzino per mq 180,00 circa (totale superficie ragguagliata di mq 735,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata.

Finiture: pavimenti in piastrelle di serizzo, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e i servizi risalgono agli anni 80 e appaiono in discrete condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite U.T.A., di antintrusione e di rilevazione fumi.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali dell'immobile sito in Rezzato (BS) censito al foglio 11 mappali 372/13, 374, 526/4, 528, 372/24 non corrispondono con la realizzate distribuzione interna degli spazi interni.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Rezzato**

- **C.F. Fg. 11/NCT**, sezione urbana NCT, via Kennedy Fratelli, mappali:

372/13-374-526/4-528 P.T.S1 Cat.C/1 cl.5 mq 663 Rc. € 11.676,21

372/24 P.S1. Cat.C/2 cl.2 mq 180 Rc. € 278,89

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Rezzato approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 03/06/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale del tipo DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali (NTA Art. 28.8)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile in oggetto è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

La distribuzione interna del bene in esame risulta essere difforme da quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Si precisa che in data 25.11.2015 è stata inviata al SUAP una segnalazione di modifica di attività economiche (SCIA), nella quale viene indicata la corretta suddivisione interna del piano interrato e del piano terra; per regolarizzare tale configurazione dovrà però essere depositata idonea pratica edilizia.

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

- 1) Concessione edilizia n°17/81 - Realizzazione nuovo complesso commerciale e residenziale
- 2) Concessione edilizia n°175/81 R.C. del 05.04.1982 - Variante in corso d'opera alla CE n°17/81
- 3) Concessione edilizia n°11/83 R.C. prot.6427 del 09.03.1983 - Variante in corso d'opera
- 4) Concessione edilizia n°116/83 R.C. del 03.10.1983 - Variante in corso d'opera e cambio destinazione d'uso piano interrato e soppressione case a schiera
- 5) Concessione edilizia n°44/84 - Trasferimento di volumetria dal negozio A al negozio B
- 6) Permesso di agibilità del 07.04.1983 per supermercato.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di non recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona di periferica del comune di Rezzato, sia pari a €/mq 740,00 (per il punto vendita a dettaglio). Visto l'immobile di non recente costruzione e lo stato degli interni, la posizione rispetto ad immobili simili di più recente costruzione, le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 30% (da €/mq 1'060,00 a €/mq 740,00).

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 735,00 x €/mq 740,00 = € 543'900,00 per il punto vendita

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

Pertanto, il valore di stima risulta pari a € 543'900,00 – 10% = 489.510,00 euro

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 per il negozio € 543'900,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 32'634,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 32'600,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 32'600,00 – 10% = € 29'340,00 euro

L'immobile risulta locato a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa alla data odierna.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.16 Punto vendita al dettaglio (supermercato) e autorimessa ubicati in Montichiari (BS) – Via Trieste

DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 27 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio situato in comune di Montichiari (BS) in una zona centrale, ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e di ampio passaggio.

Il negozio è situato al piano terreno ed è un edificio di due piani fuori terra ed dotato di parcheggio al piano terra, completa la proprietà un'ampia autorimessa privata nell'interrato.

A. NEGOZIO

Trattasi di un immobile composto al piano terra di circa mq 1.149,00 di cui mq 1.052,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a uffici, spogliatoi, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e al piano interrato da deposito e locali tecnici per mq 757,00 circa (totale superficie ragguagliata di mq 1.394,00 circa).

Il negozio attualmente è locato al gruppo COIN con contratto del 30.10.2013 della durata di anni 12 con canone annuo di € 70.900,00.

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata e in muratura.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e i servizi sono in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile produttivo e/o commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento e di raffrescamento tramite pompe di calore a U.T.A.,

di antintrusione e di rilevazione dei fumi.

Il sopra descritto negozio è affittato al gruppo Coin / Upim.

B. AUTORIMESSA

Trattasi di un'ampia autorimessa interrata di circa mq 620,00 caratterizzata da pavimento in battuto di cemento e portoni in alluminio; l'accesso avviene da uno scivolo comune pavimentato in battuto di cemento ed è protetto da cancello automatizzato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Si conferma che le planimetrie catastali dell'immobile sito in Montichiari (BS) censito al foglio 58 mappali 438/3, 439/13, 440/84, 453/3, 454/4, 440/85 corrispondono pressoché con la distribuzione interna degli spazi.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Montichiari**

- C.F. **Fg. 58/NCT** , sezione urbana NCT, via Trieste n. 87-89, mappali:

438/3-439/13-440/84-453/3-454/4 P.S1.T Cat.D/8 Rc. € 17.140,00

440/85 P.S1. Cat.D/8 Rc. € 4.158,00

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Montichiari approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 20/06/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *Zona B5 - già prevalentemente Residenziale ad alta commistione funzionale (NTA Art. 70.3)*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Inoltre la distribuzione interna del bene in esame risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°130 rilasciata l'11.07.1988 - Costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e direzionale
- 2) Variante alla CE n°130-88 prot.18263 del 30.11.1989
- 3) Variante alla CE n°130-88 prot.22607 del 15.12.1989
- 4) Variante alla CE n°130-88 prot.3874 del 31.10.1990
- 5) - Certificato di agibilità del 20.02.1990 p. terra riferito a CE n°130-88
- Certificato di agibilità del 26.06.1990 p. primo riferito a CE n°130-88
- Certificato di agibilità del 03.12.1990 p. interrato riferito a CE n°130-88
- 6) DIA prot.14676 del 06.05.2010 - Nuove divisorie per formazione vano tecnico
- 7) CIL prot.21518 del 19.07.2013 - Manutenzione straordinaria
- 8) Permesso di costruire n°120/2013 rilasciato il 15.10.2013 -
Manutenzione straordinaria
- 9) Dichiarazione di agibilità del 23.10.2013 riferita a CIL 2013 e PdC n°120/2013

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona di centrale del comune di Montichiari, sia pari a €/mq 850,00 per il negozio e €/mq 380,00 per l'autorimessa con tare riferibili agli spazi di manovra. Viste le condizioni interne ed esterne dell'edificio, le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 15% per il negozio (da €/mq 1'000,00 a €/mq 850,00) e del 30% per l'autorimessa a causa delle tare dovute agli spazi di manovra (da €/mq 540,00 a €/mq 380,00)

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

$mq\ 1'394,00 \times e/mq\ 850,00 = \text{€ } 1'184'900,00$ arrotondato a € 1'185'000,00 per il negozio

$mq\ 620,00/2 \times e/mq\ 380,00 = \text{€ } 117'800,00$ arrotondato a € 118'000,00 per l'autorimessa (la superficie considera le tare dovute agli spazi di manovra).

Sommano per arrotondamento € 1'303'000,00.

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

Il valore di stima risulta pari a:

- € 1'185'000,00 – 10% = € 1'066'500,00 per il negozio
- € 118'000,00 – 10% = € 106'200,00 per l'autorimessa

Totale € 1'172'700,00.

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 per il negozio € 1'185'000,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 71'100,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 71'100,00 l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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

L'importo del canone di locazione risulta pari a € 71'100,00 – 10% = € 63'990,00

L'immobile risulta recentemente locato a GRUPPO COIN SOCIETA' PER AZIONI (durata della locazione fissata in 12 anni dalla data di apertura) alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione minimo garantito è di euro € 70'000,00.

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 gli immobili in esame.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sopralluogo è stato eseguito in data 28 ottobre 2022 è emerso che le aree sono libere. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

Trattasi di un lotto di area edificabile da urbanizzare sito in comune di Agnosine, limitrofo alla strada provinciale, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e di andamento semipianeggiante, l'area è lasciata a prato.

6183 di ha 0.01.46 – Prato -

6185 di ha 0.05.15 – Seminativo -

5096 di ha 0.04.13 – Seminativo -

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto del Notaio Francesco Trapani in data 19.12.2012 Rep. 89896/14466 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 21/12/2012 ai numeri 7423/5355.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto previsto dalla norme contenute vigente P.G.T del comune di Agnosine gli immobili in esame ricadono in zona ALP aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva (come si evince dal sottostante estratto del piano delle regole).

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Agnosine**

- C.T. Fg. 2, mappali:

5080 di ha 0.01.70 – Prato –

4140 di ha 0.25.90 – Seminativo -

5094 di ha 0.16.54 – Seminativo -

5078 di ha 0.05.10 – Prato –

4136 di ha 0.17.75 – Seminativo -

5092 di ha 0.11.95 – Prato -

6183 di ha 0.01.46 – Prato -

6185 di ha 0.05.15 – Seminativo -

5096 di ha 0.04.13 – Seminativo -

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variazione del PGT del Comune di Agnosine approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 28/07/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'area in esame è situata in zona denominata ALP – *aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva*. Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto.

Non sono state fornite pratiche edilizie relative all'area in oggetto:

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In questo caso non è applicabile la metodologia descritta nel paragrafo 2 in quanto non si tratta di immobili ma di aree/terreni ancora da edificare. E' stato utilizzato il dato fornito da ProBrixia valevole per le aree produttive ubicate nel Comune di Agnosine pari a €/mq 75,00. L'area è ubicata la Strada Provinciale 79 e la Strada Provinciale 237 e, da PGT, risulta cartografata come "aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva". Trattandosi di area non urbanizzata si deprezza il precedente valore a €/mq 30,00.

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 8'968,00 x e/mq 30,00 = € 269'040,00 arrotondato a 270'000,00 per terreno ubicato presso aree produttive

Il valore di stima in libero mercato delle aree/terreni sopraindicati, intestato a OMISSIS è equivalente rispetto alla valutazione espressa dal collega ricorrente, eseguita con la medesima metodologia di stima, pari a € 270'000,00.

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

Il valore di stima risulta pari a 270'000,00 – 10% = 243'000,00 euro

SITUAZIONE IPOTECARIA

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Salò in data 20/03/2024, si è accertato che i terreni in esame risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.18 Punto vendita al dettaglio ubicato in Brescia – Via Zadei e intestato a OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica dell'immobile in esame.

Trattasi di un immobile destinato alla vendita al dettaglio in supermercato con accessori interrati e ampi parcheggi privati ad uso pubblico, il tutto situato in comune di Brescia (BS) in una zona della prima periferia Nord, intensamente popolata, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 1.004,00 di cui mq 841,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività (totale superficie ragguagliata di mq 906,00 circa); l'accesso principale avviene direttamente dalla galleria del piccolo centro commerciale, al piano interrato si trovano un garage di proprietà esclusiva di mq 32,00 circa e un parcheggio comune.

L'edificio è stato realizzato con struttura parte prefabbricata ed è inserito all'interno di un più ampio centro commerciale.

Lo stato dei luoghi sopradescritto durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 02/11/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di Brescia Via Zadei, censito ai subalterni 15,17 e 41 particella 65 del Foglio NCT/69, corrispondono allo stato di fatto. Nella planimetria del subalterno 15, il supermercato, non sono riportate alcune celle frigorifere ubicate nel deposito retrostante il supermercato. Tali celle risultano tuttavia rimovibili.

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 Brescia. L'immobile risulta inoltre regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

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

- 1) Concessione edilizia del 04.10.1988 n°376/87 STAT - n°7991/87 PG
– Demolizione e nuova ricostruzione nuovo complesso direzionale e commerciale
- 2) Concessione edilizia del 29.08.1990 n°698/89 STAT - n°36509/89 PG
- Variante in corso d'opera alla precedente CE n°376/87
- 3) Concessione edilizia del 21.09.1990 n°778/90 STAT - n°20981/90 PG
– Variante in corso d'opera
- 4) Concessione edilizia del 18.04.1991 n°290/91 STAT - n°2716/91 PG
- boll. n°214/91 – Variante esecutiva
- 5) Concessione edilizia del 26.05.1993 n°3246/93 STAT - n°6008 PG –
boll. n°502/93 – Parcheggio interrato per formazione di box singoli e doppi
- 6) Concessione edilizia dell'11.05.1994 n°300/93 STAT - n°38488/93
PG - boll. n°3495/93 – Aggregazione di due unità commerciali con nuova distribuzione interna
- 7) Concessione edilizia del 14.12.1995 n°876/95 STAT - n°32745 PG –
Modifiche interne e di prospetto (modifiche non relative alla porzione in oggetto)
- 8) Autorizzazione all'agibilità del 29.09.1994 riferita a CE n° 214/91, CE n°502/93, CE n°3485/93.

La distribuzione degli spazi interni dell'immobile in oggetto risulta conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie in atti presso i pubblici uffici.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile recente a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona semicentrale del comune di Brescia, densamente popolata e ben servita, e in un tessuto a destinazione residenziale con immobili a destinazione terziaria e commerciale, sia pari a €/mq 1.200,00.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: mq 906,00 x €/mq 1.200,00 = € 1.087.200,00

Tuttavia, tenendo conto che l'immobile necessita di adeguamenti per l'ottenimento delle certificazioni in materia di prevenzione incendi, lo scrivente deprezza il suddetto valore di stima di un 15%.

Pertanto, il valore di stima in libero mercato del compendio immobiliare sopraindicato, intestato a OMISSIS, è pari a € 924.120,00.

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

Il valore di stima dell'immobile in oggetto in condizioni di vendita forzata risulta pertanto pari a € 831.708,00.

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 € 924.120,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 55.447,20

Pertanto, lo scrivente stima in € 55.000,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa gli immobili in esame. Essi allo stato attuale risultano non locati.

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

L'importo del canone di locazione risulta quindi pari a € 49.500,00.

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. 21309/3591 del 02/07/2014 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. (ora Credit Agricole) a carico di OMISSIS (terzo datore), debitore non datore OMISSIS, somma capitale € 3.000.000,00, somma iscritta €4.500.000,00, di durata di anni cinque e gravante anche altri immobili. A tale iscrizione è correlata l'annotazione n. 2016 del 06/04/2022 per restrizione di beni.

Oltre alla summenzionata ipoteca è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica dell'immobile in esame.

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile composto al piano terra di circa mq 328,00 di cui mq 302,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di deposito e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata e al piano interrato da magazzino e servizi per mq 172,00 circa (totale superficie ragguagliata di mq 381,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale e il supermercato è al piano terra di un palazzina residenziale.

Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 30/10/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di Marone (BS) Via Roma, censito ai subalterni 17, 15 e 16 particella 2201 del Foglio MAR/15, corrispondono allo stato di fatto ad eccezione della planimetria catastale del subalterno 17, il supermercato, che non è conforme in quanto viene rappresentato al piano seminterrato un locale centrale termica e un antistante corridoio che tuttavia non sono presenti nello stato di fatto dei luoghi.

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 Marone. **L'immobile risulta inoltre regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico ad eccezione della zona di negozio posto al piano primo in lato sud ovest, dove pareti divisorie interne e aperture non corrispondono a quanto autorizzato dai provvedimenti edilizi in atti. Tali lievi difformità, inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni, sono tuttavia sanabili mediante pratica di sanatoria.**

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

- 1) Concessione edilizia con contributo n°1968 dell'11.07.1991 prot.1594
- Ristrutturazione di fabbricato da adibirsi ad attività commerciale
- 2) Concessione edilizia con contributo n°2113 del 26.03.1992 prot.106-229 - Sistemazione interna di fabbricato
- 3) Concessione edilizia con contributo n°2119 del 17.06.1992 prot.844 - Variante in corso d'opera a CE n°1968 dell'11.07.1991

- 4) Concessione edilizia con contributo n°2201 del 14.12.1993
- 5) Concessione edilizia con contributo n°2409 del 26.09.1995 prot.73 - Variante in corso d'opera di CE n°2201 del 14.12.1993
- 6) DIA del 27.05.2004 prot.4659 - Chiusura parziale portico esterno
- 7) Richiesta agibilità del 12.06.1996 relativa alla parte ad uso commerciale riferita a CE n°1968/91, CE n°2113/92 e CE n°2119/92.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona centrale e di forte passaggio del comune di Marone e in un tessuto a destinazione residenziale con immobili a destinazione terziaria e commerciale, sia pari a €/mq 1.000,00.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: mq 381,00 x €/mq 1.000,00 = € 381.000,00

Il suddetto valore di stima in libero mercato del compendio immobiliare sopraindicato, intestato a OMISSIS, tiene conto dei deprezzamenti per vetustà e necessità di adeguamento impiantistico del supermercato per l'ottenimento del certificato di prevenzione antincendio.

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

Il valore di stima dell'immobile in oggetto in condizioni di vendita forzata risulta pertanto pari a € 342.900,00

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 € 381.000,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 22.860,00

Pertanto, lo scrivente stima in € 23.000,00, 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 9 a partire dal 26/01/2022 sino al 25/01/2031) da OMISSIS a CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa. Nel contratto stipulato il canone di locazione è fissato pari al 2,8% del fatturato al netto dell'IVA, con un minimo garantito annuo di € 57.000,00. Tale valore del canone di locazione è pari al 60% 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, preso il valore di mercato si applica un deprezzamento del 10%.

L'importo del canone di locazione risulta quindi pari a € 20.700,00.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.20 Ristorante con discoteca e aree edificabili 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.

C. AREA CON RESIDUA EDIFICABILITA'

Trattasi di un porzione del lotto su cui sorgono gli immobili in oggetto situata a nord dei fabbricati ancora libera e della quale secondo gli attuali indici edificatori indicati dal P.G.T. possono essere ancora edificabili circa mq 7.000,00 di area.

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, non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi. Nella fattispecie sulle aree cortilizie del ristorante sono state realizzate varie strutture non indicate nelle planimetrie in atti 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 tuttavia ancora oggi irregolare dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto sulle corti della zona bar-discoteca sono presenti varie strutture realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia quali gazebi, palchi, tettoie, portici e muri divisorii non indicati nelle pratiche edilizie in atti presso il Comune di Travagliato. Lo scrivente attende ancora dal comune di Travagliato l'evasione dell'accesso atti, finalizzato ad accertare l'eventuale sanabilità dei manufatti abusivi sopracitati. A tal proposito il sottoscritto integrerà la presente relazione con una specifica appendice contenente anche il relativo giudizio di stima che ora rimane inevitabilmente in sospeso.

Si riassumono di seguito le pratiche edilizie sinora 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.

Per quanto concerne invece le aree edificabili attigue al ristorante con discoteca sopra analizzato, lo scrivente procede alla seguente giudizio di stima.

C. RESIDUA EDIFICABILITA'

La stima viene effettuata in ipotesi di utilizzare la residua edificabilità del lotto in quanto a nord dei fabbricati è presente un'ampia area libera.

La superficie complessiva del lotto è di circa mq 19.340,00 detratta l'area utilizzata per realizzare gli immobili già edificati (per una superficie coperta di mq 2.250,00), in base agli indici di edificabilità indicati dal P.G.T. per la zona, risultano ancora edificabili circa mq 7.000,00 di area.

Da indagini di mercato si è rilevato che il valore di aree simili da urbanizzare è di €/mq 50,00, si ottiene quindi:

€/mq 50,00 x mq 7.000,00 = € 350.000,00

VALORE IMMOBILE DA MERCATO DI ZONA: € 350.000,00

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata, preso il valore di mercato summenzionato, si applica un deprezzamento del 20% anche alla luce dello stato di generale abbandono in cui l'area versa.

Il valore di stima dell'immobile in oggetto, area edificabile residua, in condizioni di vendita forzata risulta pertanto pari a € 280.000,00.

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 gli immobili in esame.

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione del compendio immobiliare in esame.

A. NEGOZIO

Trattasi di un immobile al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra di circa mq 845,00 di cui mq 690,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di depositi, spogliatoi, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata (totale superficie ragguagliata di mq 767,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale con facciate intonacate e tinteggiate; alle finestre della porzione residenziale sono presenti ante in legno; nel complesso l'edificio appare in buone condizioni.

B. AUTORIMESSA E CIRCA 30 POSTI AUTO COPERTI

Trattasi una autorimessa e vari posti auto situati nell'interrato di due palazzine limitrofe tra loro (mappali 293 e 294), gli accessi avvengono attraverso scivoli pavimentati in battuto di cemento, i vari posti auto presentano pavimenti in battuto di cemento al quarzo, l'autorimessa ha porta basculante in lamiera verniciata.

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

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di Palazzolo sull'Oglio (BS) Via Verdi, censito ai subalterni 2, 35, 36, 37, 49 particella 293 del Foglio NCT/4 e ai subalterni 50, 53, 54, 56 e 62 particella 294 del Foglio NCT/4, corrispondono allo stato di fatto ad eccezione della planimetria catastale del subalterno 2 particella 293, il negozio/supermercato, che non è conforme in quanto, nello stato di fatto così come visionato anche dallo scrivente, sono state eliminate le celle frigorifere indicate in planimetria e in lato nord del magazzino è indicata in planimetria un'uscita di sicurezza in realtà non presente.

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 Palazzolo Sull'Oglio. Le succitate difformità catastali riguardanti il solo negozio sono inoltre anche irregolari dal punto di vista edilizio-urbanistico. Tali irregolarità sono tuttavia sanabili mediante pratica di sanatoria.

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

MAPP.294 Lotto 11 (Proprietà ^{OMISSIS} supermercato con relativi locali interrati e alcuni box auto)

1) Concessione edilizia prot.1628 del 19.05.1988 - Nuova costruzione con box auto e cantine al piano interrato, negozi al piano terra e alloggi ai piani superiori

2) Concessione edilizia prot.3170 del 24.05.1991 – Variante alla CE precedente

3) Concessione edilizia prot.7397 del 28.07.1992 - Chiusura vani d'accesso al vano scala nei fabbricati situati sul Lotto 11

4) - Certificato di agibilità del 18.05.1995 relativo alla parte commerciale
- Certificato di agibilità del 18.05.1995 relativo ad alloggi e box auto.

MAPP.293 Lotto 14 (Proprietà ^{OMISSIS} n°4 box auto piano interrato)

1) Concessione edilizia prot.18025 del 06.03.1989 - Nuova costruzione

2) Concessione edilizia prot.2293 del 19.05.1992 - Variante alla CE precedente

3) Certificato di agibilità del 18.05.1995 relativo ad alloggi e box auto.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile a destinazione commerciale come il negozio/supermercato in esame, ubicato in una zona periferica del comune di Palazzolo Sull'Oglio e in un tessuto a destinazione residenziale con immobili a destinazione terziaria e commerciale, sia pari a €/mq 500,00.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: mq 767,00 x €/mq 500,00 = € 383.500,00

Per quanto concerne invece la stima dei posti auto coperti e delle autorimesse ubicate al piano interrato, essa viene valutata a corpo in € 70.000,00.

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 10%.

Il valore di stima dell'immobile a destinazione commerciale in oggetto, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 345.150.00.

Il valore di stima dei posti auto coperti e delle autorimesse ubicate al piano interrato, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 63.000,00.

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 € (385.000,00 + 70.000,00) x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 27.300,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 27.000,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa gli immobili in esame. Essi allo stato attuale risultano tuttavia sfitti e non utilizzati.

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

L'importo del canone di locazione risulta quindi pari a € 24.570,00.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.22 Immobili dismessi e abbandonati con area cortilizia pertinenziale ubicati in San Paolo (BS) – Via Roma e intestati a OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica del compendio immobiliare in esame.

Trattasi di sito ex artigianale completamente abbandonato costituito da una palazzina uffici e abitazione custode, vari magazzini e depositi e una notevole superficie di corti e aree pertinenziali.

L'edificio copre una superficie di circa mq 5.000,00 ed è edificato su un fondo di circa mq 24.000,00.

Tutto il fabbricato è pericolante e in stato di abbandono, in più si segnala che la copertura è realizzata in Eternit e che sulle corti sono presenti vari cumuli di materiali da smaltire.

Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 02/11/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali in atti del compendio immobiliare di San Paolo (BS) Via Roma, censito ai subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11 particella 56 del Foglio NCT/18, corrispondono allo stato di fatto. Anche il terreno censito alla particella 225 del Foglio NCT/18 è conforme a quanto rappresentato nelle mappe in atti.

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 San Paolo. Gli immobili inoltre, nel complesso, sebbene fatiscenti e da demolire o riqualificare totalmente, risultano regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico.

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

- 1) Licenza di costruzione n°318-1972 R.C. prot.318 rilasciata il 24.02.1972 – Nuova costruzione di un complesso artigianale e residenziale composto da capannoni, celle frigorifere ed abitazioni per il personale
- 2) Concessione edilizia n°682-1980 rilasciata il 17.04.1980 - Realizzazione pesa autocarri
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n°184 prot.2830 richiesta il 30.09.1986 e rilasciata il 29.08.2000 – Sanatoria generale
- 4) Concessione edilizia n°1463-1990 R.C. prot.2413 rilasciata il 07.10.1991 – Spostamento attività commerciale (supermercato) da una zona all'altra
- 5) Concessione edilizia n°1611-1992 – Costruzione di locale lavorazione carne e cella frigorifera sul lato nord
- 6) Concessione edilizia n°1660-1993 prot.828 rilasciata il 07.05.1993 (variante alla CE n°1463-1990) – Variazione disposizione interna
- 7) DIA presentata il 24.01.1996 prot.295 (non reperita presso i pubblici uffici)
- 8) DIA presentata il 04.02.1999 prot.474 (non reperita presso i pubblici uffici)
- 9) DIA per cambio destinazione d'uso presentata il 22.08.2000 prot.4112 - Trasformazione dei due appartamenti in uffici.

Si precisa solamente che i beni censiti al Fg.18 mapp.56 sub.9 e 10 risultano ancora accatastati come appartamenti (destinazione catastale A/2) anche se con DIA per cambio destinazione d'uso del 22.08.2000 prot.4112 è stato previsto il cambio d'uso da residenziale a uffici. Si sottolinea che la cabina elettrica (Fg.18 mapp.56 sub.11) non viene rappresentata nelle pratiche edilizie più recenti, probabilmente in quanto non oggetto d'intervento, ma viene riportata nella pratica edilizia originaria (Licenza di costruzione n°318-1972), pertanto la sua realizzazione è legittimata. Si evidenzia infine che non è stato reperito presso i pubblici uffici alcun certificato di agibilità relativo all'immobile in esame.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Lo scrivente, dal momento che il compendio immobiliare vada totalmente demolito e ricostruito, per quanto concerne il valore di stima unitario dell'area attribuisce un valore in condizioni di libero mercato pari a €/mq 50,00 al quale tuttavia detrarre i costi stimabili per la demolizione, la bonifica e lo smaltimento dell'immobile ormai fatiscente e inutilizzabile.

Lo scrivente quantifica pertanto i costi di demolizione, bonifica e smaltimento rifiuti che verranno detratti al valore immobiliare stimato - in condizioni di libero mercato ovvero pari a € 1.200.000,00 (= €/mq 50 x mq 24.000,00):

Bonifica coperture in eternit: mq 5.000,00 x €/mq 25,00 = € 125.000,00

Demolizione fabbricati: mc 30.000,00 x €/mc 5,00 = € 150.000,00

Smaltimento materiale da demolizione: mc 6.000,00 x €/mc 60,00 = € 360.000,00

Lo scrivente, pertanto, detratti dal valore di stima di € 1.200.000,00 € 635.000,00 per i costi di bonifica, demolizione e smaltimento macerie, attribuisce al compendio immobiliare in esame un valore di € 565.000,00.

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata, preso il valore di mercato summenzionato e viste le condizioni sempre più fatiscenti dell'immobile, si applica un deprezzamento ulteriore del 30%.

Il valore di stima dell'immobile a destinazione commerciale in oggetto, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 395.500,00.

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Visto lo stato degli immobili in esame, da demolire e ricostruire, non si quantifica alcun valore locativo annuo.

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 liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica del compendio immobiliare in esame.

B. "CENTRO COMMERCIALE ABBANDONATO"

Trattasi di un immobile al piano primo con parcheggi al piano terra e al piano interrato con una superficie ragguagliata di circa mq 11.738; il progetto ha avuto inizio negli anni 90 e prevedeva la realizzazione di un centro commerciale dove avrebbe avuto sede un supermercato per la vendita al dettaglio soprastante il cash and carry e altre attività commerciali minori disposte su duplice galleria; il progetto non è mai stato completato in quanto l'immobile sorge in zona produttiva in contrasto con insediamenti commerciali e l'intera struttura appare in stato di abbandono e parzialmente vandalizzata.

Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 30/10/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie catastali del compendio immobiliare abbandonato di Braone (BS) Via Provinciale non sono mai state presentate poiché l'immobile risulta di fatto ancora in corso di costruzione. Dall'analisi dell'elaborato planimetrico, si evidenzia che il fabbricato, rispetto a quanto rappresentato, risulta più ampio in lato sud-est e in lato est è presente un ampio portico non rappresentato nell'elaborato planimetrico.

In forza dello strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Braone (BS):

- per tutto il piano primo è prevista destinazione d'uso artigianale-industriale ad eccezione della porzione sud della galleria (Fg.1 mapp.942 sub.24), per cui è prevista la destinazione d'uso commerciale, della fascia centrale di detta galleria (Fg.1 mapp.942 sub.23) che è ad uso pubblico - standard e di una porzione posta a sud-est della galleria avente una superficie di 500 mq (Fg.1 mapp.942 sub.18) destinata a servizi pubblici - standard.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si evidenzia che:

- i locali posti al piano primo (Fg.1 mapp.942 sub.18-21-22-23-24-25) sono al rustico in quanto la costruzione del complesso edilizio non è

stata ancora completata, ma la sagoma del fabbricato risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie.

Si precisa inoltre che le opere di urbanizzazione a carico di OMISSIS a seguito di piano di lottizzazione sono state realizzate ed è stato redatto il collaudo parziale delle opere.

Restano ancora da cedersi al Comune di Braone le aree indicate nella convenzione urbanistica che disciplina il piano di lottizzazione con cui si è attuata l'edificazione del compendio in esame.

Si riportano di seguito i provvedimenti edilizi inerenti il compendio in esame:

- 1) Licenza di costruzione rilasciata il 30.09.1970 prot.869 - R.C. n°33 I lotto - Parte produttiva edificazione iniziale (non reperita presso i pubblici uffici)
- 2) Licenza di costruzione rilasciata in data 19.04.1972 prot.221 – R.C. n°11 II lotto - Parte produttiva edificazione iniziale (non reperita presso i pubblici uffici)
- 3) Licenza di costruzione rilasciata il 05.07.1973 prot.1002- R.C. n°8 - Parte abitativa edificazione iniziale, con relativa abitabilità rilasciata il 05.07.1973 prot.1002 – RC n°8 (non reperite presso i pubblici uffici)
- 4) Concessione edilizia n°5/91 prot.1453 rilasciata l'08.07.1991 - Recupero area dismessa ex LABI
- 5) Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria prot.2031 del 10.09.1991 - Cabina elettrica (non reperiti presso i pubblici uffici gli elaborati grafici)
- 6) Concessione edilizia n°2 del 29.02.1992 - Pensilina
- 7) Concessione edilizia n°17 prot.536 rilasciata il 26.02.1992 - Intervento di adeguamento interno e ampliamento-concessione ad uso commerciale
- 8) Permesso di agibilità prot.689 del 06.03.1992
- 9) Concessione edilizia n°06/94 del 23.11.1994 (non reperiti presso i pubblici uffici gli elaborati grafici)
- 10) Concessione gratuita n°29/94 rilasciata il 03.03.1995 - Sistemazioni esterne

11) Concessione edilizia n°9/96 del 21.06.1996 - Parcheggio ad uso pubblico (non reperita presso i pubblici uffici)

12) Concessione gratuita per opere edilizie n°14/97 prot.2461 del 02.09.1997 - Pratica edilizia n°569 - Completamento parcheggio ad uso pubblico e opere in variante

13) DIA prot.2448 del 28.10.1999 - Varianti al capannone

14) Permesso di costruire a sanatoria n°1/2006 prot.1055 del 17.05.2006 – Pratica condono edilizio n°5/2004 - Ampliamento locali ad uso commerciale -relativa a galleria e porzione vecchia che ospita C&C

15) Piano lottizzazione del 2008 approvato con delibera Consiglio Comunale n°2 del 14.03.2008

16) Variante n°2 del 2011 al piano lottizzazione del 2008 con collaudo parziale piano lottizzazione avvenuto con Delibera di Giunta Comunale n°38 del 30.05.2012

17) Permesso di costruire n°13/2008 - Piano lottizzazione

18) Permesso di costruire n°11/2011 - Seconda variante al PdC n°13/2008

19) Permesso di costruire n°2/2010 prot.791 del 16.04.2010 - Pratica edilizia n°1348 - Opere interne con modifica di tavolati, rifacimento impianti tecnologici, sostituzione serramenti e pavimenti, senza aumento di superficie di vendita- parte vecchia e C&C

20) Permesso di costruire in sanatoria n°3/2010 prot.949 del 13.05.2010 - Pratica edilizia n°1289 - Avvenuta esecuzione di lavori di ampliamento del fabbricato ad uso artigianale-industriale

- 21) Permesso di costruire n°4/2010 prot.950 del 13.05.2010 - Pratica edilizia n°1346 - Formazione accessori tecnologici – locale centrale compressori gas raffreddamento e zona carico/scarico
- 22) Permesso di costruire n°7/2010 prot.1261 del 25.06.2010 - Pratica edilizia n°1355 - Variante al Permesso di costruire n°2/2010
- 23) Dichiarazione di agibilità prot.1291 dell'01.07.2010
- 24) Permesso di costruire n°6/2011 prot.968 del 25.05.2011 - Pratica edilizia n°1379 - Pensilina per parcheggi coperti

Secondo quanto stabilito dal PGT vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°33 del 23.12.2013 l'immobile in esame è sito in zona PC1 – Tessuto produttivo polifunzionale consolidato (NTA Art.45). Si precisa inoltre che all'art.35 delle NTA sono previste norme speciali per le attività secondarie e terziarie relative all'area in esame denominata comparto OMISSIS, per la quale viene stabilito quanto segue: "Nell'ambito PC1, comparto OMISSIS di via Nazionale (Piano Attuativo in corso), è ammessa la grande struttura di vendita (alimentare non alimentare) a conferma delle previsioni insediative del PRG vigente, con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con possibilità di monetizzazione parziale non superiore al 100% 19 dell'SLP. L'attuazione della GSV sarà subordinata all'ottenimento dell'assenso dei vari enti a vario titolo coinvolti nella procedura autorizzativa così come peraltro previsto dei criteri regionali che individuano tra gli enti criteri di sostenibilità; il tutto da attuarsi mediante Piano Attuativo". Si sottolinea che allo stato attuale la destinazione d'uso autorizzata attraverso le pratiche edilizie approvate e compatibile con lo strumento urbanistico vigente è la seguente:

- per tutto il piano primo è prevista destinazione d'uso artigianale e industriale ad eccezione della porzione sud della galleria (Fig.1 mapp.942 sub.24), per cui è prevista la destinazione d'uso commerciale, della fascia centrale di detta galleria (Fig.1 mapp.942 sub.23) che è ad uso pubblico - standard e di una porzione posta a sud-est della galleria avente una superficie di 500 mq (Fig.1 mapp.942 sub.18) destinata a servizi pubblici - standard.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si evidenzia che:

- i locali posti al piano primo (Fig.1 mapp.942 sub.18-21-22-23-24-25) sono al rustico in quanto la costruzione del complesso edilizio non è stata ancora completata, ma la sagoma del fabbricato risulta essere conforme a quanto riportato nelle pratiche edilizie. Si precisa inoltre che le opere di urbanizzazione a carico di OMISSIS a seguito di piano di lottizzazione sono state realizzate ed è stato redatto il collaudo parziale delle opere

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile non concluso, ora inutilizzabile, abbandonato, vandalizzato e privo di qualsiasi rendita come il fabbricato in esame, ubicato in una zona di forte passaggio del comune di Braone e in un tessuto a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, sia pari a €/mq 200,00.

Pertanto, ne deriva la seguente stima: mq 11.738,00 x €/mq 200,00 = € 2.374.600,00

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata, preso il valore di mercato summenzionato e viste le condizioni dell'immobile sempre più fatiscente, si applica un deprezzamento del 30%.

Il valore di stima dell'immobile a destinazione commerciale in oggetto, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 1.662.220,00.

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Visto lo stato degli immobili in esame, abbandonati, vandalizzati, non finiti e privi di rendita, non si quantifica alcun valore locativo annuo.

SITUAZIONE IPOTECARIA

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

- ISCRIZIONE CONTRO n. 2061/249 del 30/03/2017 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Unicredit S.p.a., somma capitale € 7.500.000,00, di durata di anni 9 mesi 9 e giorni 4.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 412 del 26/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oltre alla summenzionata ipoteca con le relative annotazioni è chiaramente presente la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento che colpisce gli immobili in esame.

DESCRIZIONE SINTETICA

Si riporta di seguito lo stralcio descrittivo che descrive i beni immobili:

Trattasi di un lotto di terreni a servizi sito in comune di Braone, limitrofo alla strada Statale del Tonale e della Mendola, facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e di andamento semipianeggiante, l'area è lasciata a prato.

Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 30/10/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

I terreni oggetto di stima, di piena proprietà OMISSIS, risultano censiti nel catasto terreni del comune di Braone così come segue:

- C.T. Fg. 1, mappali:

2017 di ha 0.11.80 – Prato

2176 di ha 0.00.50 – Pascolo -

2300 di ha 0.16.50 – Prato -

3499 di ha 0.13.43 – Prato – (Ex mappale 2018 parte)

3501 di ha 0.18.75 – Prato – (Ex mappale 2246 parte)

I suddetti terreni risultano ricadenti in un'area per servizi di progetto e non prevedono un'edificabilità di tipo produttivo/commerciale.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

La superficie complessiva del fondo è di Mq 6.098,00 circa.

Da indagini di mercato si è rilevato che il valore di aree simili da urbanizzare è di €/mq 20,00, si ottiene quindi:

€/mq 20,00 x mq 6.098,00 = € 121.960,00

Arrotondato a € 120.000,00

VALORE IMMOBILI DA MERCATO DI ZONA: € 120.000,00

A fronte della procedura fallimentare in atto, venuta a mancare la condizione di libero mercato puro, valutate le condizioni di vendita forzata, preso il valore di mercato summenzionato e viste le caratteristiche dei terreni destinati a servizi di progetto nell'ambito di piani attuativi, si applica un deprezzamento del 50% alla luce della scarsa appetibilità dei beni immobili destinabili solo a servizi.

Il valore di stima dei terreni in oggetto, in condizioni di vendita forzata, risulta pertanto pari a € 60.000,00.

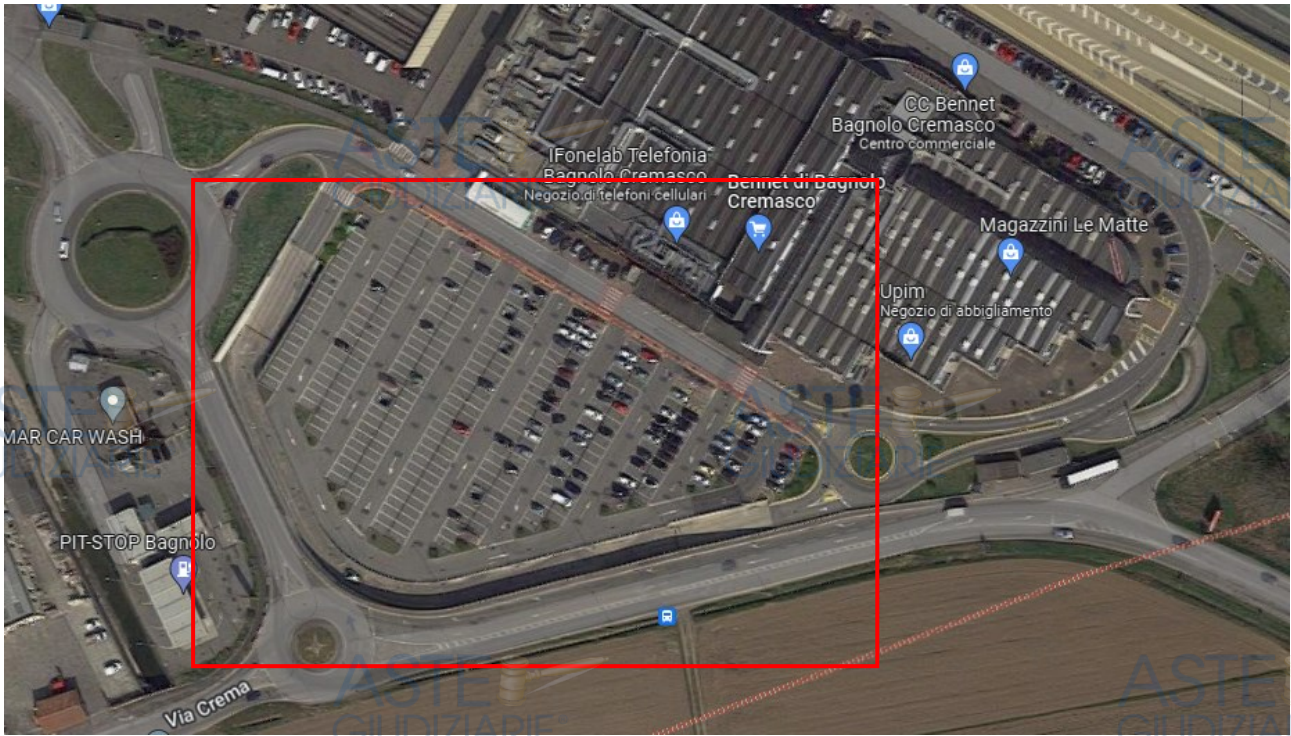
SITUAZIONE IPOTECARIA

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Breno in data 20/03/2024, si è accertato che gli immobili in esame risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

3.25 Area urbana destinata a parcheggio ad uso pubblico e strada ubicati in Bagnolo Cremasco (CR) – Via Leonardo da Vinci e intestate a OMISSIS

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di un'area urbana di superficie pari a mq 4.800,00 circa destinata a parcheggio pubblico, con attigua strada, adiacente al centro commerciale ubicato presso l'omonima via. Tale immobile risulta asservito a parcheggio di uso pubblico, in base alla convenzione urbanistica (anno 2003) che ha disciplinato un intervento di ristrutturazione urbanistica e di recupero del vicino centro commerciale di Via Leonardo Da Vinci in Bagnolo Cremasco (CR).



Lo stato dei luoghi potuto osservare durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 10/12/2022 conferma quanto sopra riportato.

CONFORMITA' CATASTALE

L'area urbana asservita a parcheggio pubblico, di piena proprietà OMISSIS, risulta censita nel catasto fabbricati del comune di Bagnolo Cremasco così come segue:

Categoria **F/1^a**, Consistenza **4800 m²**

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 04/12/2007 Pratica n. CR0134842 in atti dal 04/12/2007 DIVISIONE (n. 8274.1/2007)

SITUAZIONE URBANISTICA E STIMA

Tale area urbana è asservita a parcheggi ad uso pubblico per convenzione urbanistica e ricade in area per servizi del comune di Bagnolo Cremasco. Pur di proprietà OMISSIS non è un bene alienabile essendo asservito ad uso pubblico e, non avendo pertanto alcuna possibilità di rendita o appetibilità commerciale, la sua stima è inutile.

SITUAZIONE IPOTECARIA

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Breno in data 20/03/2024, si è accertato che gli immobili in esame risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della trascrizione inerente la sentenza dichiarativa di fallimento.

4. Conclusioni e sintesi giudizi di stima immobili in condizioni di vendita forzata

Si riporta di seguito la sintesi dei giudizi di stima in condizioni di vendita forzata effettuate dagli ingegneri Tortella, Bocchio e Filippini nell'ambito dei rispettivi incarichi ricevuti.

Comune	Tipologia attività	Valore di stima vendita forzata
Agnosine	Area	243.000,00 €
Bedizzole	Vendita al dettaglio	775.530,00 €
Bedizzole	Appartamento	23.700,00 €
Bedizzole	Appartamento	23.700,00 €
Bedizzole	Appartamento	23.700,00 €
Bedizzole	Appartamento	23.700,00 €
Brescia Cipro	Via Cipro	680.800,00 €
Brescia Zadei	Via Zadei	831.708,00 €
Calcinato	Peroni	298.080,00 €
Calcinato	Artigianale	107.460,00 €
Capriolo	Vendita al dettaglio	555.660,00 €
Capriolo	Parrucchiera	98.900,00 €
Chiari	Vendita al dettaglio	341.640,00 €

Coccaglio	Vendita al dettaglio	992.250,00 €
Coccaglio	Sottotetto	29.700,00 €
Coccaglio	Sottotetto	35.000,00 €
Coccaglio	Appartamento	50.200,00 €
Cologne	Vendita al dettaglio	615.600,00 €
Cologne	2 box	18.000,00 €
Gambara	Vendita al dettaglio	744.300,00 €
Ghedì	Vendita al dettaglio	265.050,00 €
Ghedì	Posti auto coperti	24.300,00 €
Lodrino	Vendita al dettaglio	306.180,00 €
Marone	Vendita al dettaglio	342.900,00 €
Nuvolento	Vendita al dettaglio	456.300,00 €
Orzinuovi	Vendita al dettaglio	235.800,00 €
Orzinuovi	Appartamento 1	46.000,00 €
Orzinuovi	Appartamento 2	40.000,00 €
Orzinuovi	Appartamento 3	52.000,00 €
Orzinuovi	Appartamento 4	51.000,00 €
Rezzato	Vendita al dettaglio	489.510,00 €
Travagliato	Aree edificabili	280.000,00 €
Travagliato	Ristorante "extivo"	270.000,00 €
Lodi vecchio	Vendita al dettaglio	470.600,00 €
Rovato Bar	Bar	82.500,00 €
Rovato Ottico	Ottico	64.400,00 €
Rovato Sfitto	Abbigliamento	168.300,00 €
Rovato	Uffici sede	742.500,00 €
Rovato	Area PL distributore	270.000,00 €
Montichiari	Negozio UPIM	1.066.500,00 €
Montichiari	Posti auto coperti	106.200,00 €
Palazzolo S/o	Immobile dismesso	345.150,00 €
Palazzolo S/o	Posti auto coperti	63.000,00 €
San Paolo	Immobile dismesso	395.500,00 €
Braone abban.	fase di ristruttur (iper)	1.662.220,00 €
Braone terreni	fase di ristruttur	60.000,00 €
Bagnolo Cremasco	Area urbana	-

5. Allegati

Si allegano in formato digitale:

1. visure catastali;
2. planimetrie catastali;
3. estratti delle ispezioni ipotecarie.

Brescia, 04/06/2024

In fede,

Ing. Stefano Tortella

Ing. Francesco Bocchio

Ing. Paolo Filippini

