

STIMA IMMOBILI



La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. A 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili della società in epigrafe nonché della società [REDACTED] appartenente allo stesso gruppo societario.

Nella presente relazione si provvederà alla stima degli immobili della società [REDACTED] in Montichiari. Poiché presso tali immobili sono presenti ben di titolarità della PIT STOP, se ne darà conto nella descrizione.

Gli immobili della società in oggetto sono elencati nella seguente tabella (come meglio rilevabile dalle visure catastali **allegato 1**):

lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	Classe	Consistenza	Rendita	indirizzo
1	F	NCT/74	281	2	Cat.D/8	Sede uffici ed esposizione			Euro: 35344,12	VIA BORNATE n. 1 Piano S1-T - 1-2
2	F	NCT/74	236	2	Cat.D/1	Cabina elettrica e contatori			Euro: 134,28	VIA BORNATE Piano T
	F	NCT/74	236	8	Cat.D/8	corpo principale			Euro: 24800,00	VIA BORNATE n. 1 Piano T
	F	NCT/74	284		Cat.F/1	area urbana		475 m2	Euro:	VIA BORNATE n. 1 Piano T
3	F	NCT/74	255	8	Cat.D/8				Euro: 9964,00	VIA SANTELLONE n. 65 Piano T
	F	NCT/74	255	9	Cat.C/1		4	121 m2	Euro: 1224,83	VIA SANTELLONE n. 65 Piano T
	F	NCT/74	255	11	Cat.E/3	distributore			Euro: 19000,00	) VIA SANTELLONE n. 5-6 Piano T
	F	NCT/74	255	13	Cat.D/1				Euro: 81,20	VIA SANTELLONE n. 65 Piano T
	F	NCT/74	255	14	Cat.D/1				Euro: 17,40	VIA SANTELLONE n. 65 Piano T
	F	NCT/74	255	15	Cat.D/1				Euro: 63,80	VIA SANTELLONE n. 65 Piano T
	F	NCT/74	283		Cat.F/1	area urbana		130 m2	Euro:	VIA SANTELLONE n. SNC Piano T
4	T	74	269		BOSCO CEDUO		2	202	R.D. Euro: 0,52 R.A. Euro: 0,02	
	T	74	277		SEMIN IRRIG		2	1464	R.D. Euro: 11,72 (*) R.A. Euro: 10,21	
	T	74	292		SEMIN IRRIG		1	16443	R.D. Euro: 157,10 (*) R.A. Euro: 131,63	

Il patrimonio immobiliare della società si può sostanzialmente individuare in quattro lotti ubicati in comune di Montichiari, tutti situati nella medesima zona e tutti tra loro limitrofi e precisamente:

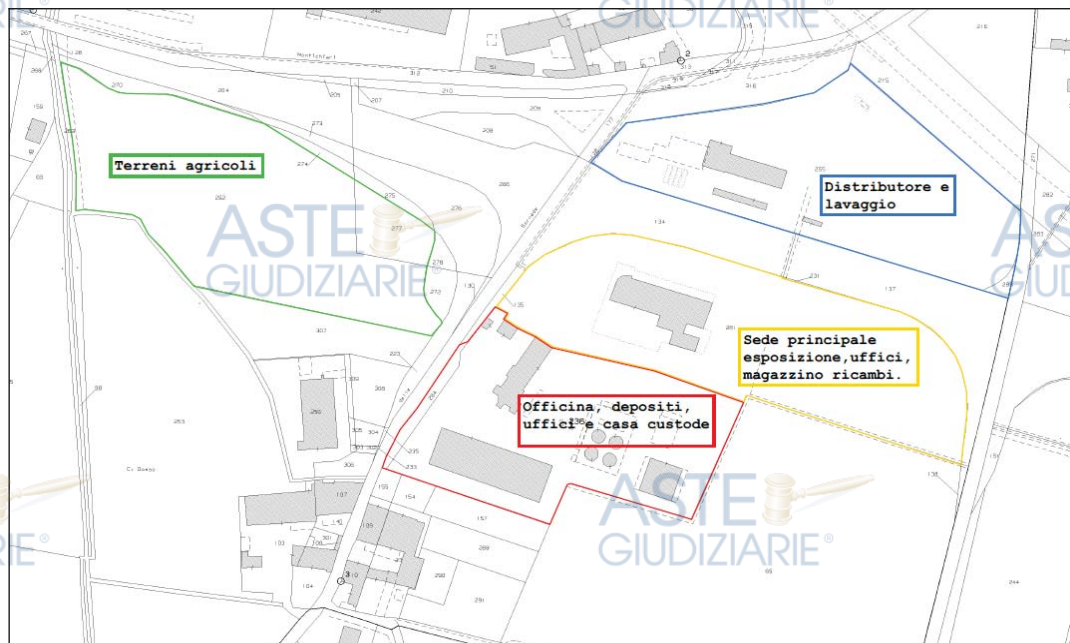
- Sede principale con esposizione, uffici, magazzino ricambi e depositi (*indicata con il colore giallo*)
- Officina riparazioni con uffici, depositi combustibili ed abitazione del custode (*indicata con il colore rosso*)
- Distributore di combustibili con autolavaggio e bar (*indicato con il colore blu*)
- Terreni agricoli (*indicati con il colore verde*)

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi un complesso costituito da vari corpi di fabbrica (uffici, esposizione, magazzini, officina, tettoie, distributore, terreni ecc.) ubicati tra la via Santellone e la via Bornate in comune di Montichiari, zona prettamente industriale situata nella periferia sud ovest del comune, zona ottimamente servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione, come visibile da e foto aerea ed estratto di mappa seguenti.



Vista aerea della zona



Estratto di mappa catastale della zona

Nei paragrafi seguenti si provvederà ad effettuare la stima dei singoli lotti come identificati nella tabella precedente. Si precisa che per tutti i lotti seguenti la descrizione fatta è da ritenersi come sommaria e non vincolante ai fini della stima, derivante da considerazioni e parametri rilevati nel corso dei sopralluoghi, approfondimenti ed accessi ad atti, non necessariamente completamente esplicitati.

Si precisa inoltre che, ai fini della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, la situazione concessoria della società in oggetto risulta molto complessa, essendosi susseguiti negli anni svariati interventi con un numero molto elevato di titoli edilizi per tutto il comprensorio dei lotti 1, 2 e 3. La procedura di accesso agli atti attualmente vigente presso il comune di Montichiari è la seguente: Il tecnico accede mediante autenticazione al database delle pratiche edilizie ed individua le pratiche da richiedere ricercando o per numero di pratica edilizia (se noto), o per estremi catastali (attuali o precedenti) o per ditta intestataria della pratica.

I costi relativi alle richieste di accesso agli atti (in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 126/2023) sono valorizzati nel seguente modo:

50,00 € tariffa di rimborso spese, per il primo fascicolo, alla presentazione dell'istanza di accesso atti

50,00 € per ogni ulteriore fascicolo in copia digitale di pratica cartacea

10,00 € per ogni ulteriore fascicolo nativo digitale.

Dall'accesso telematico al sito del comune di Montichiari è stato possibile estrapolare un elenco di titoli di circa 80 righe, di cui la quasi totalità non ancora digitalizzata.

Considerata la modalità di ricerca, da effettuare ad opera dell'utente sul sito del comune, impostando filtri e ricercando per numero di pratica, estremi catastali o nominativo della società, nonostante il numero elevato risultante, è addirittura possibile che dalla ricerca fatta dalla sottoscritta non siano emersi tutti i titoli (perché magari inseriti nel database con qualche errore di digitazione delle voci di filtro) e che qualche ulteriore titolo sia sfuggito alla ricerca. Non essendo stata la sottoscritta autorizzata dalla società a richiedere al comune la scansione di tutte le pratiche, essendo il costo corrispondente decisamente elevato, la regolarità descritta nella presente relazione deriva dalla semplice visione di tutte le pratiche presso gli uffici comunali. Poiché il comune non consente di estrarre copie o fotografie nel corso dell'analisi del fascicolo, e quindi non è possibile rivedere con calma quanto rilavato sul posto, vi è la possibilità che siano presenti ulteriori difformità non facilmente rilevabili, data la modalità di accesso agli atti. Pertanto la valutazione finale terrà conto di un margine per tale possibilità, per tener conto del rischio di eventuali non conformità che dovessero emergere in futuro e che non sia stato possibile rilevare nonostante gli svariati approfondimenti effettuati sia telematicamente sia di persona presso l'ufficio tecnico del comune.

Si precisa che presso gli immobili in oggetto, di titolarità della società Agricam, risultano presenti dotazioni impiantistiche (distributore di carburanti, impianto di autolavaggio, impianti fotovoltaici...) di titolarità della società PIT STOP, appartenente allo stesso gruppo societario. Essi, data la loro tipologia specifica che caratterizza in maniera imprescindibile gli immobili, saranno comunque stimati nella presente, evidenziandone la diversa titolarità.

LOTTO 1 - MONTICHIARI (SEDE UFFICI ED ESPOSIZIONE)**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

I beni del presente lotto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Montichiari come segue:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, via Bornate n. 1, particella: **281 subalterno 2** P.S1.T.1.2

Cat. D/8 RC. € 35.344,12

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare censita con la particella 281 sub. 2 è sorta sulla particella 281 - ente urbano - di mq 18.601, derivante dalla particella 237 (ex 156) e dalla successiva fusione delle particelle 227-228-229 (tutte derivanti dall'originaria particella 73), della particella 230 (ex originaria particella 74) e della particella 285 (ex 156)

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini del comprato adibito a sede sono deducibili dall'estratto di mappa del C.T., **allegato 2**; la particella 281/2 confina:

A nord con il C.T. foglio 74 particelle 134 - 231 e 137 (via Santellone), a est con il C.T. foglio 74 particelle 137 e 138, a sud con il C.T. foglio 74 particelle 65 e 236 e ad ovest con il C.T. foglio 74 particelle 135 e 134 (via Bornate).

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile commerciale/industriale composto da palazzina uffici ed esposizione e vari depositi e magazzini il tutto edificato su un'ampia area di mq 18.600 circa.

Il complesso risulta così diviso:

Al piano interrato sono situati vari depositi di attrezzi agricoli, vani tecnici, servizi, spogliatoi, ripostigli e una cucina per complessivi mq 2.100 circa ed una centrale termica con vano tecnico di mq 73 circa.

Al piano terra sono situati l'ingresso, vari locali adibiti a sala d'attesa, hall, reception, uffici, area commerciale espositiva, ripostiglio per complessivi mq 550 circa, due officine, magazzini e servizi per

complessivi mq 540 circa.

Al piano primo sono situati corridoi, uffici, ripostiglio e servizi per complessivi mq 255 circa ed un'area espositiva di mq 550 circa.

Al piano secondo sono situati uffici, archivio, servizi e disimpegni per complessivi mq 205 circa ed un balcone di mq 11 circa.

La costruzione del complesso è realizzata in struttura prefabbricata in pilastri e travi, con tetto in travi prefabbricate ad "ali di gabbiano" con copertura in fibrocemento priva di lucernari e tamponamenti esterni in prismi di cemento, il lotto è recintato da muretto con sovrastate ringhiera zincata tipo "Orsogrill" ed è dotato di accesso carraio e pedonale direttamente dalla via Santellone, protetto da cancello in ferro zincato automatizzato; tutto il complesso è dotato di impianto di illuminazione, antifurto e videosorveglianza anche esterni sui piazzali che risultano essere perlopiù asfaltati.

Le facciate sono intonacate, tinteggiate e caratterizzate da ampie superfici vetrate, il balcone è realizzato in cls con ringhiera in acciaio; sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico.

Gli uffici e la zona espositiva sono caratterizzati da pareti lisce a gesso e tinteggiate, controsoffitti in quadrotti di cartongesso, illuminazione al neon, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno laccato, pavimenti in ceramica o in linoleum, i servizi sono piastrellati e rivestiti con piastrelle di ceramica e per rubinetteria e sanitari appaiono di realizzazione relativamente recente, il riscaldamento è a pavimento e sono presenti anche termoconvettori per il caldo/freddo.

Ai depositi/magazzini si accede o dall'interno, mediante scala ed ascensore, o dall'esterno tramite scivoli carrabili pavimentati in battuto di cemento al quarzo con lisca di pesce antiscivolo; detti depositi sono caratterizzati da portoni in alluminio coibentato, tamponamenti in prismi di cemento tinteggiati, pavimenti in battuto di cemento, il piano interrato è dotato di impianto antincendio splinker.

I locali per servizi vari situate nell'interrato presentano pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno laccato, illuminazione al neon, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La centrale termica interrata funziona a pellet, serve l'intero complesso, e presenta due grandi silos utilizzati per lo stoccaggio del pellet.

Si segnala che sulla corte sono state posizionate varie tensostrutture in alluminio con copertura in PVC non concessionate e non presenti nelle planimetrie catastali (trattasi di strutture amovibili) inoltre all'interno del deposito al piano terra è installata una scaffalatura (anch'essa amovibile) che crea un piccolo soppalco.

All'interrato è stato ricavato un vano adibito a cucina non indicato in planimetria né concessionato.

La palazzina uffici è dotata di ascensore di collegamento tra i vari piani e impianto di condizionamento.

Gli immobili attualmente sono utilizzati dalla ditta Agricam.

In base alle informazioni ricevute dalla società, tutte le dotazioni impiantistiche dell'immobile in oggetto risultano di titolarità della società Agricam e il loro valore sarà ricompreso nella stima degli immobili a cui si riferiscono. In particolare, di seguito si riporta un elenco, non esaustivo, ricevuto dalla società, che riparta alcune delle dotazioni impiantistiche:

categoria/ ubicazione	sottocatego- ria	Codice inventario	Prodotto	Descrizione oggetto
Salone Espositivo	Impianti	SI1	CASSAFORTE	Cassaforte da terra - Ufficio Responsabile Amministrativo
Salone Espositivo		SI2	CASSAFORTE	Cassaforte da muro - Ufficio Amm. 3
Salone Espositivo		SI3	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Ufficio Amm. 1
Salone Espositivo		SI4	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità piano interrato + Split ufficio vetro 2 commerciale
Salone Espositivo		SI5	CHILLER + AREOTERMI+ FANCOIL	Chiller ubicato al piano interrato, 5 areotermini salone espositivo, 2 fancoil sala mensa, 2 fancoil hall, 4 areotermini hall, 2 areotermini magazzino
Salone Espositivo		SI6	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna piano interrato sala quadri, split sala quadri
Salone Espositivo		SI7	UNITA' ESTERNE CLIMATIZZAZIONE + SPLIT	Due unità esterne scivolo piano interrato, split sala mensa, split sala riunioni piano interrato
Salone Espositivo		SI8	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna casa custode, 3 split casa custode
Salone Espositivo		SI9	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione esterno mensa, split mensa officina
Salone Espositivo		SI10	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterne ufficio logistica affitto bigas, 3 split sale logistica uffici affitto bigas
Salone Espositivo		SI11	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione esterno ufficio affitto vigilanza, 1 split ufficio vigilanza
Salone Espositivo		SI12	CHILLER + AREOTERMI + FANCOIL	Chiller sala tecnica logistica, 6 unità a soffitto e 2 fancoil sala riunioni, 1 fancoil sala quadri, uffici bigas 3 fancoil, 3 fancoil uffici vigilanza, 2 fancoil corridoi, 1 fancoil sala CED, 1 fancoil ufficio logistica, 2 fancoil ufficio logistica
Salone Espositivo		SI13	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna ufficio logistica, split sala logistica
Salone Espositivo		SI14	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna ufficio logistica, split sala logistica
Salone Espositivo		SI15	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione sopra ufficio officina, 1 split ufficio officina
Salone Espositivo		SI16	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione ufficio contabilità officina, 1 split ufficio contabilità officina
Salone Espositivo		SI17	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione spogliatoio officina, 1 split spogliatoio officina
Salone Espositivo		SI18	UNITA' ESTERNA CLIMATIZZATORE + SPLIT	Unità esterna climatizzazione esterno magazzino officina, 1 split ufficio magazzino officina
Salone Espositivo		SI19	CHILLER + SPLIT	Unità esterna officina interrata, 2 split reception, 1 split ufficio ingresso hall, 6 split uffici contabilità primo piano, 4 split uffici direzione

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'immobile in oggetto presenta in copertura un impianto fotovoltaico con le seguenti caratteristiche:

impianto con scambio sul posto

Impianto 1 il Censimp rilasciato da Terna è: IM_0834389 alimentazione da fonte Solare di tipo Fotovoltaico,

Potenza pari a 75 kW, denominato

Oggetto di convenzione col GSE n. CONVENZIONE NUMERO PRATICA: SSP00539254 del 01/10/2015

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale **allegato 4** della particella 281/2 non corrisponde alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto non è pertanto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- al piano interrato è stato realizzato un locale adibito a cucina non rappresentato;
- al piano interrato non sono rappresentate le bocche di lupo presenti nel lato sud;
- è presente una porta non rappresentata in planimetria nella zona tra deposito attrezzi agricoli e scale esterne
- al piano primo gli uffici sono stati ulteriormente divisi e tramezzati tramite pareti in cartongesso.

STATO DI POSSESSO

In base all'ispezione ipotecaria commissionata (**allegato 3**), gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:

**Per quota 1/1 proprietà**

Ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atto del Notaio Dario Ambrosini in data 01.12.1998 Rep. 89963/19604, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/12/1998 ai numeri 42684/27996.

Atto del Notaio Dario Ambrosini in data 25.11.1999 Rep. 92692/21172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/12/1999 ai numeri 47276/29824.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II **allegato 3** di Brescia con aggiornamento al 20.05.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 16/01/1999 al nn. 2236/300, a favore di .C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici Del Garda - Società Cooperativa - con sede in Montichiari (BS) e codice fiscale 00285660171 per totali € 7.000.000,00 a fronte di una somma capitale di € 3.500.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.T. Fg. 74**, particelle:

227 e 237

Si precisa che detti immobili ora rientrano nell'area di sedime delle unità immobiliari censite nel C.F. al foglio 74/NCT con le particelle 236/2-8 - 281/2 e 285.

A margine della nota di iscrizione della suddetta ipoteca si rilevano:

Ann. 51020/11756 del 20.11.2017 - proroga della scadenza di mutuo fondiario -

Atto del Notaio Paola Esposito di Brescia in data 09.11.2017 Rep.48502/20559.

Viene prorogata la scadenza del mutuo dal 30.12.2023 al 30.10.2032.

Ann. 51021/11757 del 20.11.2017 - restrizione di beni -

Atto del Notaio Paola Esposito di Brescia in data 09.11.2017 Rep.48503/20560.

Svincola l'unità immobiliare in Montichiari censita nel C.F. al foglio 74 con la particella 285 (particella attualmente fusa nell'ente urbano di cui alla particella 281).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8163, a favore di .C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici Del Garda - Società Cooperativa - con sede in Montichiari (BS) e codice fiscale 00285660171 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

Si precisa che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 285 ora è stata catastalmente soppressa e incorporata nell'ente urbano di cui alla particella 281 e che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 281 ora è catastalmente variata e censita con la particella 281 sub. 2.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8164, a favore di Banca del territorio Lombardo Credito Cooperativo - società cooperativa - con sede in Brescia (BS) e codice fiscale 00436650170 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

Si precisa che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 285 ora è stata catastalmente soppressa e incorporata nell'ente urbano di cui alla particella 281 e che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 281 ora è catastalmente variata e censita con la particella 281 sub. 2.

E' stato inoltre rinvenuto atto di COSTITUZIONE DI SERVITÙ AD USO PUBBLICO NOTAIO ANGELO VANOLI Repertorio n. 100184 Raccolta n. 16303 del 8/03/2010 (**allegato 5**) con cui la società Agricam costituiva servitù di uso pubblico, dichiarando di non mutarne la destinazione anche in futuro, sulle aree urbane in Comune di Montichiari distinte nel N.C.T.R. con il Foglio 74:

- mappale 284, Ha. 0.04.75, ente urbano (parte del lotto 2 della presente)

- mappale 285, Ha. 0.31.20, ente urbano (poi soppresso e confluito nel 281)

destinandole a parcheggi privati ad uso pubblico. Tali pertinenze non potranno essere cedute o modificate e su di esse non potranno essere costituiti ulteriori vincoli o servitù.

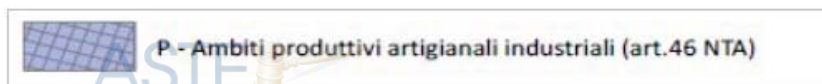
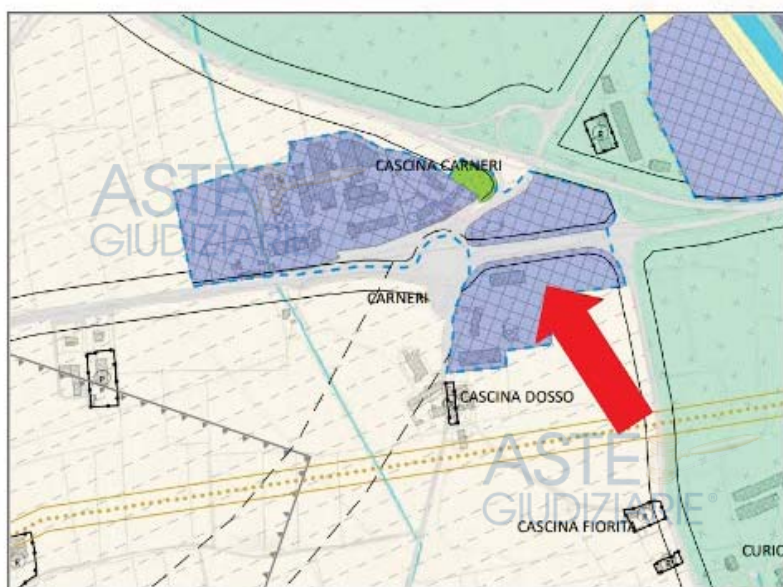
INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al CDU ricevuto dal comune di Montichiari, gli immobili in oggetto ricadono in:

- prevalentemente P - Ambiti produttivi artigianali industriali - (Art.46 NTA);
- in minima parte Viabilità esistente.

Vincoli ed annotazioni:- Fascia di rispetto della viabilità esistente - strada tipo F - (Art.19 NTA);- Fascia di rispetto della viabilità esistente - strada tipo C - (Art.19 NTA);- Perimetro Tessuto Urbano Consolidato.

Componente geologica:- Classe 2;- Fasce di rispetto del Reticolo Idrico di Bonifica in zona "P - Ambiti Produttivi Artigianali Industriali (art. 46 NTA).



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Montichiari per il lotto in oggetto sono risultati i seguenti titoli abilitativi:

Data pratica	Numero prati	Protocollo gen	Oggetto protocollo generale	Tipologia pratica
12/04/2023	0304/2023	16426/2023	SI ALLEGA RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLE OPERE DA ESEGUIRSI - RIF NORMATIVO DPR 380/2001 ART 6/E-BIS	CIL - Comunicazione inizio lavori (opere temporanee e contingenti)
13/05/2020	297/2020	18883/2020	RICHIEDA DI RIMBORSO PARZIALE DI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 60 DEL 18/03/2011 AVENTE PER OGGETTO AMPLIAMENTO DI STRUTTURA PRODUTTIVA EDIFICIO SITO IN VIA BORNATE 1	Altro
04/03/2020	189/2020	9682/2020	AMPLIAMENTO DI STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE	Segnalazione Certificata di Agibilità
15/02/2018	107/2018	6572/2018	SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' PER FORMAZIONE DI DUE UFFICI AL PIANO PRIMO	Segnalazione Certificata di Agibilità
05/12/2017	848/2017	45763/2017	VARIANTE AL PDC 87/2017 PER RIDUZIONE SOPPALCO E MANCATA REALIZZAZIONE DI APERTURE	SCIA - Segnalazione certificata di inizio attività
18/07/2017	453/2017	27332/2017	AUTORIZZAZIONE SISMICA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA FORMAZIONE DI SOPPALCO INTERNO.	Autorizzazione sismica
06/07/2017	428/2017	25680/2017	NUOVA COSTRUZIONE DI SOPPALCO INTERNO PER FORMAZIONE NUOVI UFFICI	PDC - Permesso di Costruire
14/05/2015	261/2015	15551/2015	INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI	CEA - Comunicazione di eseguita attività
24/12/2013	0672/2013	35902/2013	NUOVA TETTOIA PER RICOVERO AUTOMEZZI	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
28/12/2012	776/2012	36572/2012	NUOVA COSTRUZIONE.	PDC - Permesso di Costruire
23/10/2012	663/2012	30235/2012	NUOVO PORTONE CARRABILE	PDC - Permesso di Costruire
03/04/2012	165/2012	10119/2012	INGHIAIAMENTO PIAZZALE	PDC - Permesso di Costruire
14/09/2011	525/2011	26884/2011	RIFACIMENTO DI COPERTURA A CAPANNONE ESISTENTE MEDIANTE SOSTITUZIONE DELLE LASTRE	PDC - Permesso di Costruire
10/02/2011	56/2011	4103/2011	AMPLIAMENTO DI STRUTTURA PRODUTTIVA ESISTENTE	PDC - Permesso di Costruire
15/07/2010	41/2010/ABI	16362/2010	nuovo magazzino interrato e locale espositivo	AGIBILITA'
19/01/2010	20/2010	1581/2010	VARIANTE POSIZIONE PARCHEGGI - ART. 18 N.T.A. -	PDC - Permesso di Costruire
16/01/2009	18/2009	1450/2009	VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 30/2007	PDC - Permesso di Costruire
03/10/2007	506/2007	30067/2007	AMPLIAMENTO MAGAZZINO INTERRATO E REALIZZAZIONE LOCALE ESPOSITIVO IN VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 30/2007	PDC - Permesso di Costruire
22/05/2007	284/2007	16270/2007	VARIANTE A P.C. 30/07	PDC - Permesso di Costruire
27/12/2006	635/2006	38759/2006	NUOVO MAGAZZINO INTERRATO (pdc 30/2007) pratica originaria	PDC - Permesso di Costruire
11/05/2006	227/2006	14792/2006	RECINZIONE	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- differente distribuzione interna degli uffici
- presenza vano cucina all'interrato

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta presente l'attestato di certificazione energetica.

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	particella	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
D/8	281/2	35.344,12	65	2.297.367,80	5%	2.412.236,19
Totale						2.412.236,19

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto dei costi per sanatorie edilizie e catastali per vizi e difformità riscontrati e per rettifiche catastali.

Identificazione catastale	Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Fg. 74/NCT particella 281/2	Uffici e sale esposizione	1.010,00	1.370,00 €	1.383.700,00 €
Fg. 74/NCT particella 281/2	Balcone	11,00	479,50 €	5.274,50 €
Fg. 74/NCT particella 281/2	Depositi e magazzini	2.640,00	650,00 €	1.716.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 281/2	Centrale termica	73,00	-	30.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 281/2	Aree pertinenziali oltre 100% SIp	14.950,00	100,00 €	1.495.000,00 €

STIMA	4.629.974,50 €
STIMA ARROTONDATA	4.630.000,00 €

Si precisa che i valori della tabella precedente non vanno intesi singolarmente ma solo come componenti del totale. Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita liquidatoria e della difficoltà riscontrata nell'accesso agli atti, per un valore finale arrotondato di € 3.860.000,00 dell'immobile nel complesso.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Quanto alla valutazione dell'impianto fotovoltaico, essa sarà effettuata tenendo presente i seguenti aspetti:
L'impianto è della tipologia "scambio sul posto", ovvero una particolare forma di autoconsumo in sito che

consente di compensare l'energia elettrica prodotta e immessa in rete in un certo momento con quella prelevata e consumata in un momento differente da quello in cui avviene la produzione.

In generale per la valutazione di un impianto fotovoltaico è possibile procedere con più metodologie (costo storico deprezzato, confronto di mercato, valore contabile, metodo reddituale...). La sottoscritta, in base alle informazioni disponibili, ritiene che la metodologia più adeguata al caso di specie sia quella del metodo reddituale, andando a valutare le componenti di costi e ricavi legate al bene e ad attualizzarle alla data della valutazione.

Poichè la convenzione col GSE **allegato 6** non prevede una tariffa incentivante (non vi è un conto energia), il ricavo dell'impianto viene calcolato in base al risparmio in termini di acquisto di energia elettrica che viene garantito all'azienda grazie alla presenza dell'impianto stesso. Sulla base dei dati di produzione energetica ricevuti dall'azienda, decurtando le spese di manutenzione ed al netto della tassazione, tenendo conto di una diminuzione di produttività nel tempo (derivante dal decadimento per obsolescenza) del 2% all'anno. Ognuna di queste condizioni è stata applicata in modo prudenziale. Analogamente, il calcolo verrà limitato a 25 anni di vita utile dell'impianto ma anche questa è una ulteriore condizione prudenziale tendo conto che l'impianto, se correttamente mantenuto, continuerà a produrre energia elettrica (benché con un rendimento inferiore a causa dell'obsolescenza) anche dopo i primi 25 anni di vita, a meno di eventi di danno eccezionali e non prevedibili.

La redditività attesa calcolata come esposto, sarà poi anno per anno attualizzata per la valutazione del valore alla data attuale di un'entrata futura. Ai fini della suddetta valutazione si prenderanno in considerazione tutte le informazioni esposte ai punti precedenti e, si applicherà un tasso di rendimento normale pari al 5%.

All'**allegato 7** è visibile tabella di dettaglio del calcolo effettuato, che tiene conto di tutte le variabili sopraesposte. In base al calcolo effettuato, ipotizzando una tassazione del 24%+3,9%, si ottiene un valore netto dell'impianto in oggetto, arrotondato, di € 42.000,00 in ipotesi di continuità e di € 35.000,00 per liquidazione.

LOTTO 2: MONTICHIARI (Officina riparazioni con uffici, depositi combustibili ed abitazione del custode)

I beni costituenti il presente lotto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Montichiari come segue:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, via Bornate n. 1, particelle:

236/ 2 P.T.	Cat. D/1	RC. €	134,28
236/ 8 P.T.	Cat. D/8	RC. €	24.800,00
284	P.T. Cat. F/1 (area urbana)	di mq	475

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

Le unità immobiliari censite con le particelle 236 sub. 2 e sub. 8, sono sorte sulla particella 236 – ente urbano – di mq 14.920, derivante dall'originaria particella 156 che veniva frazionata nelle particelle 236 e 237, detto ente urbano deriva dalla fusione della particella 236 (ex 156), dell'originaria particella 153 e della particelle 310 (ex 237 ex 156).

L'unità immobiliare censita con la particella 236 sub. 8 deriva dalla fusione delle particelle 236 sub. 6 e sub. 7.

L'area urbana censita con la particella 284 deriva dall'originaria particella 156.

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come da estratto di mappa del C.T. le particelle 236/2-236/8 e 284 in corpo unico confinano:

A nord con il C.T. foglio 74 particelle 135 e 281, a est con il C.T. foglio 74 particella 65, a sud con il C.T. foglio 74 particelle 65-157-154-155 e ad ovest con il C.T. foglio 74 particella 135 (via Bornate).

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un opificio composto da un capannone destinato ad officina di riparazione mezzi agricoli, una

palazzina uso uffici, una grande tettoia per ricovero mezzi, l'abitazione del custode e varie cisterne/serbatoi per lo stoccaggio dei combustibili (agricoli o per autotrazione) e cabine elettriche il tutto edificato su un'ampia area di mq 14.920 circa.

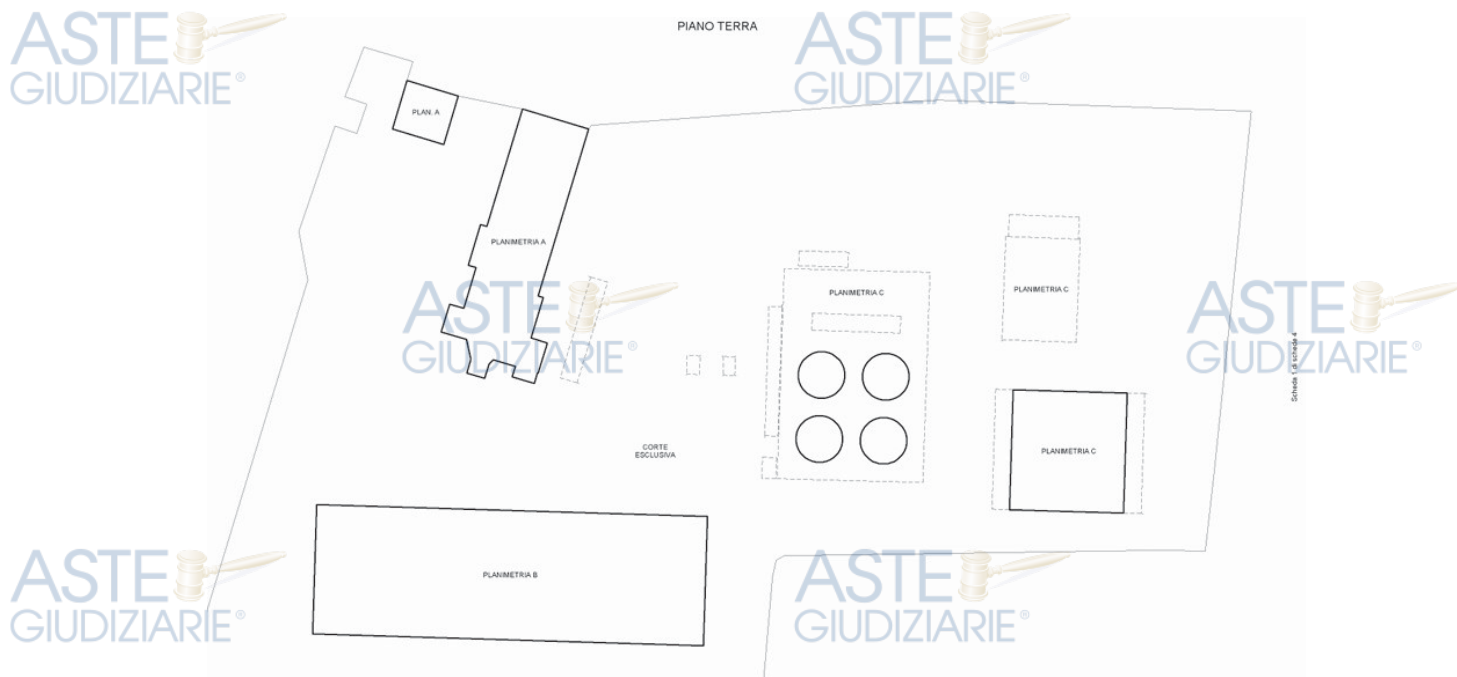
Particella 236 sub. 2:

Cabina elettrica prefabbricata con locale contatori di mq 19 circa.

Particella 236 sub. 8:

La particella 236/8 si divide sostanzialmente nelle seguenti porzioni, come da planimetria catastale **allegato**

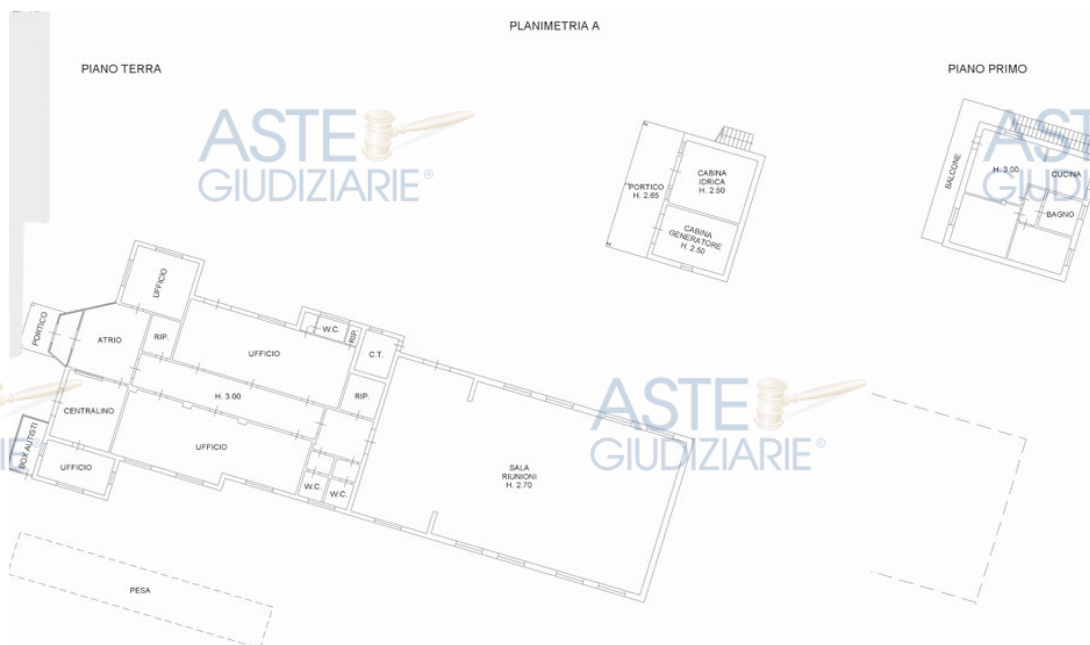
6:



CORPO A

Corpo uffici

Palazzina custode



Palazzina uso uffici con sala riunioni e locali tecnici per complessivi mq 550 con annesso portico di mq 7,00 circa e box per autisti di mq 7 circa.

La palazzina uffici presenta struttura tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in Cls con copertura in lamiera, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte in legno laccato, pavimenti galleggianti in ceramica, rivestimenti in ceramica, il pavimento dell'ampia sala riunioni è in laminato tipo parquet, i bagni per finiture e rubinetterie appaiono di recente realizzazione; gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento tramite termoconvettori e di condizionamento.

Due delle grandi sale della palazzina all'atto dei sopralluoghi sono state dichiarate in affitto a due società esterne.

Abitazione del custode composta a piano terra da portico (in realtà tamponato) di mq 26 circa, locale attrezzature anticendio e cabina generatore d'emergenza per complessivi mq 52 circa, al piano primo da appartamento composto da soggiorno, cucina, atrio, un bagno e due camere per complessivi mq 78 circa ed un balcone di mq 17 circa.

L'abitazione del custode presenta struttura tradizionale, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in Cls, con copertura in guaine bituminose, alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di marmo, balcone il Cls con ringhiere in ferro e tende da sole, porta d'ingresso blindata, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti in PVC con vetrocamera, porte in legno laccato, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, il bagno per finiture e rubinetterie appare di recente realizzazione, il riscaldamento è autonomo a pavimento mediante caldaia a gas con serbatoio ubicato nella corte posteriore; le divisioni interne non corrispondono esattamente a quanto indicato in planimetria; i locali tecnici al piano terra si presentano al rustico con pavimenti in battuto di cemento, pareti al rustico tinteggiate e illuminazione al neon; il portico risulta essere

stato tamponato ed ora presenta porta e finestra in alluminio e vetrocamera, pavimento in piastrelle di ceramica e illuminazione al neon.

CORPO B



Capannone industriale

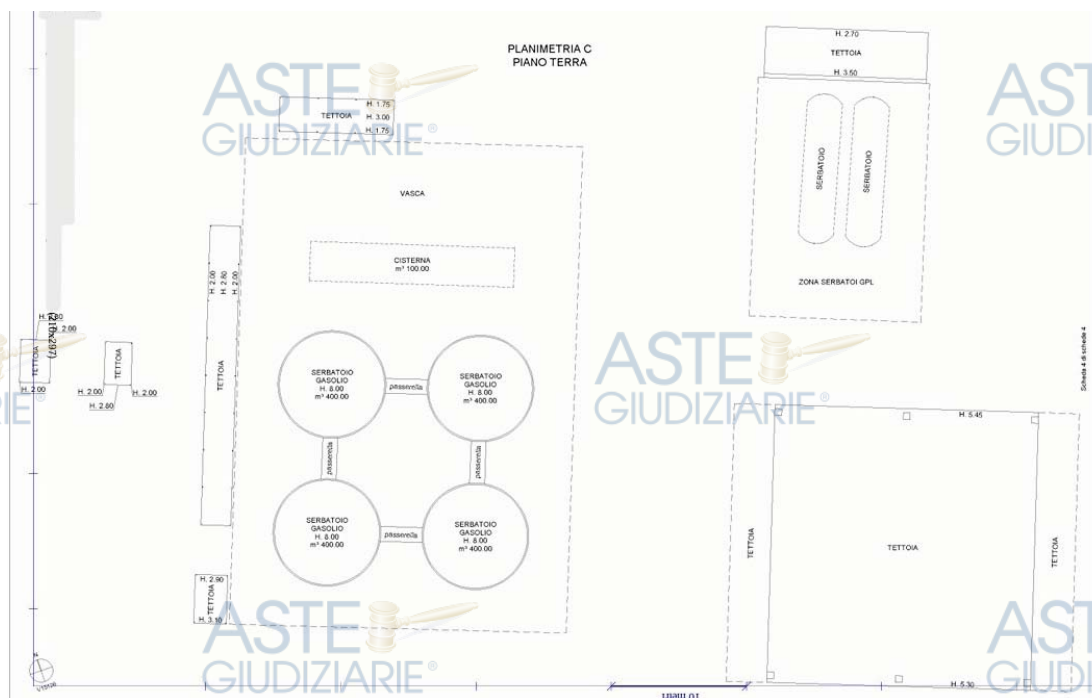
Capannone di mq 1.480 circa destinato a depositi, officine, deposito olii con relativi servizi.

La costruzione del capannone è realizzata in struttura prefabbricata in pilastri e travi, con tetto in travi prefabbricate e copertura parte in fibrocemento e parte in lamiera priva di lucernari, i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati verticali rivestiti con ghiaietto di cava. Il capannone ad uso officina presenta portoni in alluminio coibentato, pavimenti in battuto di cemento, illuminazione al neon, riscaldamento a pavimento.

Il locale a est presenta riscaldamento a pavimento. Nel locale stoccaggio olii è presente una vasca di raccolta per eventuali sversamenti di olii.

Sono state rinvenute alcune difformità, in particolare nella porzione più ad est del capannone è stato costruito un corpo uffici e servizi non indicato in planimetria e nelle concessioni. Sul lato sud del capannone sono presenti alcune tettoie e vani per ricovero impianti non concessionate né riportate in planimetria catastale.

CORPO C



Tettoie vari per mq 655 circa. La tettoia più ampia, ubicata sul lato est, presenta struttura prefabbricata con travi e pilastri e tetto con travi tipo "Ali di Gabbiano" e copertura in lamiera. Le altre tettoie di superficie minore situate in vari punti del lotto presentano strutture in carpenteria metallica a copertura in lamiera o in policarbonato.

Sono presenti svariati serbatoi interrati o fuori terra per il deposito carburanti per mq 1120 circa. In base all'inventario ricevuto dalla società, risultano le seguenti dotazioni impiantistiche:

categoria/ ubicazione	sottocatego- ria	Codice inventario	Prodotto	Descrizione oggetto
IMPIANTO OIL	Impianti deposito	ID01	Comet	4 Serbatoi verticali fuori terra capacità 400 m ³ l'uno
IMPIANTO OIL		ID02	Kamerer	1 serbatoio orizzontale fuori terra 100 m ³
IMPIANTO OIL		ID03	Kamerer	1 serbatoio interrato doppia camera 50 m ³
IMPIANTO OIL		ID04	Kamerer	1 serbatoio interrato doppia camera 20 m ³
IMPIANTO OIL		ID05		2 pompe benzina con testate Isoil
IMPIANTO OIL		ID06		2 pompe gasolio agricolo con testate Isoil, bracci di carico dal basso e serbatoio slop
IMPIANTO OIL		ID07		2 Pompe gasolio autotrazione con testate Isoil, carichi dal basso e serbatoio slop
IMPIANTO OIL		ID08		1 pompa gasolio riscaldamento con testata isoil, carico dal basso e serbatoio slop
IMPIANTO OIL		ID09		2 serbatoio tumulati GPL da 50 m ³ , tubazioni di collegamento, compressore per lo scarico, pompa pere il carico, braccio di carico, testata vega e sistema anti incendio
IMPIANTO OIL		ID10		Generatore di emergenza
IMPIANTO OIL		ID11		Depuratore in continuo area di travaso
IMPIANTO OIL		ID12	Euromec	Depuratore prima pioggia piazzale
IMPIANTO OIL		ID13		Sistema di pompaggio per antincendio, con idranti fuori terra UNI70
IMPIANTO OIL		ID14		Macchina a soffitto per riscaldamento e 13 fancoil + acqua calda proveniente da caldaia salone espositivo (no caldaia dedicata)
IMPIANTO OIL		ID15		Macchina a soffitto per raffreddamento 13 fancoil + Chiller

in particolare si evidenzia che il serbatoio da 50 mc per la benzina, non è indicato in planimetria catastale.

Il lotto è recintato da muretto con sovrastate ringhiera zincata tipo "Orsogrill" ed è dotato di accesso carraio e pedonale protetto da cancello in ferro zincato automatizzato direttamente dalla via Bornate; tutto il complesso è dotato di impianto di illuminazione, antincendio, antifurto e videosorveglianza anche esterno sui piazzali che risultano essere perlopiù asfaltati sono dotati di trattamento delle acque da smaltire.

Particella 284:

Area urbana esterna alla recinzione, adiacente alla via Bornate, è interamente asfaltata e destinata a parcheggi esterni.

Gli immobili attualmente sono utilizzati in parte dalla ditta [REDACTED] e parte della palazzina uffici risulta locata rispettivamente alla ditta di sorveglianza "La Vigilanza" con contratto biennale del 01/08/2012 con tacito rinnovo ed alla ditta di commercializzazione di gas "Rigas srl" con contratto scaduto il 31/12/2022. Inoltre in base al contratto d'affitto di ramo d'azienda del 17/10/2008 registrato a Montichiari al n. 2932 del 20/10/2008, la società Agricam ha concesso alla società PIT-STOP srl l'affitto del ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti e composto, tra l'altro, di una porzione dell'immobile identificato al fg 74 particella 236 sub 4 (ora soppresso e inglobato nel 236/8) consistente in 2 stanze uso uffici, 5 posti auto, 1 sala riunioni e 1 sala mensa.

La descrizione fatta è da ritenersi come sommaria e non vincolante ai fini della stima, derivante da considerazioni e parametri rilevati nel corso dei sopralluoghi, approfondimenti ed accessi ad atti, non necessariamente completamente esplicitati.

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale, **allegato 8**, della particella 236/8 non corrisponde alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto non è pertanto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- non è rappresentato un serbatoio interrato da 50 mc presente nella corte;
- all'interno dell'officina sono stati realizzati dei piccoli depositi/aree ristoro in cartongesso non rappresentati;
- il portico dell'abitazione del custode è stato chiuso e si è realizzata una stanza.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atto del Notaio Dario Ambrosini in data 01.12.1998 Rep. 89963/19604, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23/12/1998 ai numeri 42684/27996.

Atto del Notaio Dario Ambrosini in data 25.11.1999 Rep. 92692/21172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/12/1999 ai numeri 47276/29824.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione commissionata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia (**allegato 3**) con aggiornamento al 20.05.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 16/01/1999 ai nn. 2236/300, a favore di B.C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici Del Garda - Società Cooperativa - con sede in Montichiari (BS) e codice fiscale 00285660171 per totali € 7.000.000,00 a fronte di una somma capitale di € 3.500.000,00 per la durata di anni 15.

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.T. Fg. 74**, particelle:

227 e 237

Si precisa che detti immobili ora rientrano nell'area di sedime delle unità immobiliari censite nel C.F. al foglio 74/NCT con le particelle 236/2-8 - 281/2 e 285.

A margine della nota di iscrizione della suddetta ipoteca si rilevano:

Ann. 51020/11756 del 20.11.2017 - proroga della scadenza di mutuo fondiario -

Atto del Notaio Paola Esposito di Brescia in data 09.11.2017 Rep.48502/20559.

Viene prorogata la scadenza del mutuo dal 30.12.2023 al 30.10.2032.

Ann. 51021/11757 del 20.11.2017 - restrizione di beni -

Atto del Notaio Paola Esposito di Brescia in data 09.11.2017 Rep.48503/20560.

Svincola l'unità immobiliare in Montichiari censita nel C.F. al foglio 74 con la particella 285 (particella attualmente fusa nell'ente urbano di cui alla particella 281).

- **PRIVILEGIO INDUSTRIALE** iscritto a Brescia il 17/03/1999 ai nn. 11388/1949, a favore di Finlombarda S.P.A. - Finanziaria per lo sviluppo della Lombardia - con sede in Milano (MI) e codice fiscale 01445100157 per totali € 1.903.800,00 a fronte di una somma capitale di € 1.414.000,00 per la durata di anni 10.

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.T. Fg. 74**, particella:

236/6

Si precisa che detto immobile ora risulta fuso nell'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 236/8.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8163, a favore di .C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici Del Garda - Società Cooperativa - con sede in Montichiari (BS) e codice fiscale 00285660171 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8164, a favore di Banca del territorio Lombardo Credito Cooperativo - società cooperativa - con sede in Brescia (BS) e codice fiscale 00436650170 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15.

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

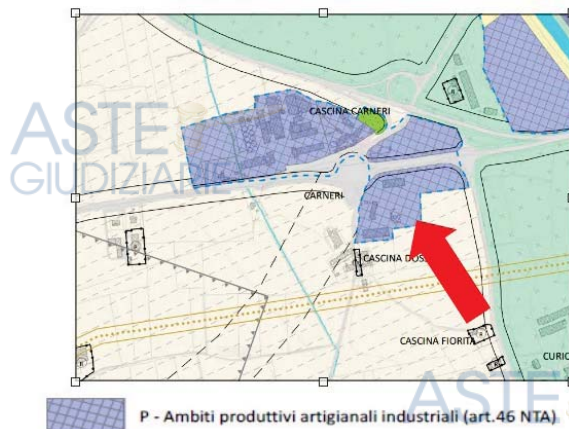
285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

E' emersa inoltre **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DENSITA' EDILIZIA IN CONFORMITÀ AL PIANO REGOLATORE (allegato 9)** con cui la società Agricam vincola il terreno in Montichiari, di cui ai mappali 227 - 228 - 229 ex mappale n. 73 del Foglio n. 74 N.C.T.R. pari a complessivi mq. 7.160 (settemilacentosessanta). In conseguenza di quanto sopra sull'area così descritta non potranno sorgere altre costruzioni edilizie in eccedenza a quelle che hanno dato origine alla presente impegnativa fino a raggiungere il massimo di densità edilizia previsto in rapporto alla suddetta superficie vincolata. Sono fatte salve le eventuali variazioni che potranno essere apportate dal Comune di Montichiari al Piano Regolatore Generale e le autorizzazioni prescritte a termini di regolamento. La società [REDACTED] dichiara inoltre che i fabbricati in oggetto vengono destinati a magazzino. Si impegna ad utilizzare i medesimi fabbricati anche in futuro esclusivamente per le necessità agricole della società stessa.

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.G.T. vigente nel comune di Montichiari gli immobili in oggetto ricadono in zona "P - Ambiti Produttivi Artigianali Industriali (art. 46 NTA).

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Numero prati	Protocollo gen	Oggetto protocollo generale	Tipologia pratica
271/2014	14858/2014	NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGIO PER IL CUSTODE	PDC - Permesso di Costruire
228/2006	14794/2006	VARIANTE A DIA PROT. N. 26494 DEL 1/10/04	PDC - Permesso di Costruire
231/2006	14795/2006	RISTRUTTURAZIONE E FORMAZIONE PIAZZALE	PDC - Permesso di Costruire
193/2004/ABI	23879/2004	Ampliamento palazzina uffici e deposito	AGIBILITA'
519/2004	26494/2004	VARIANTE ALLA REALIZZAZIONE DI DEPOSITO GPL, DIA N. 4811 DEL 19/02/2004	PDC - Permesso di Costruire
0084/2004	4811/2004	REALIZZAZIONE DI DEPOSITO GPL	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
680/2002	26728/2002	AMPLIAMENTO DELLA PALAZZINA UFFICI DEL DEPOSITO CARBURANTI	PDC - Permesso di Costruire
281/2002	10855/2002	AMPLIAMENTO CAPANNONE	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
13653/2001/ABI	13653/2000	Deposito carburanti, uffici e locali accessori	AGIBILITA'
205/2000	8945/2000	INSEGNA	AUTORIZZAZIONE PREVISTA DALL'ART.23 (MEZZI PUBBLICITARI): NUOVA
160/2000	7/2000	VARIANTE A RECINZIONE DI CUI ALLA D.I.A. 08/06/1999 PROT. 13.668	CEA - Comunicazione di eseguita attività
157/2000	2/2000	VARIANTE A CONC. N. 110/99	CEA - Comunicazione di eseguita attività
158/2000	2/2000	VARIANTE A CONC. 10/99	CEA - Comunicazione di eseguita attività
159/2000	2/2000	VARIANTE A CABINA ELETTRICA DI CUI ALLA D.I.A 27/9/1999 PROT. 22.265	CEA - Comunicazione di eseguita attività
17/2000	2/2000	VARIANTI A D.I.A. PROT. 16.115 DEL 09.07.1999 (CABINA IDRICA);	CEA - Comunicazione di eseguita attività
569/1999	22265/1999	INSTALLAZIONE CABINA ELETTRICA	PDC - Permesso di Costruire
409/1999	16115/1999	VARIANTE	PDC - Permesso di Costruire
341/1999	13668/1999	RECINZIONE	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
158/1999	2322/B DEL DIA 662/96	VARIANTE A C.E. N° 10 DEL 19.01.1999	PDC - Permesso di Costruire
10/1999		CONCESSIONE PER DEPOSITO CARBURANTE	
591/1997	24930/1997	NUOVO COMPLESSO DESTINATO A DEPOSITO CARBURANTI E LUBRIFICANTI PER USO AGRICOLO	PDC - Permesso di Costruire
53/1997	3335/1997	- PARERE PREVENTIVO PER NUOVA STAZIONE DICARBURANTI -	CEA - Comunicazione di eseguita attività
545/1995	19331/1995	- INSEGNA -	CEA - Comunicazione di eseguita attività

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta presente l'attestato di certificazione energetica.

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	particella	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
D/1	236/2	134,28	65	8.728,20	5%	9.164,61
D/8	236/8	24.800,00	65	1.612.000,00	5%	1.692.600,00
Totale						1.701.764,61

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della presenza di dotazioni impiantistiche generiche e specifiche dell'attività svolta, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Identificazione catastale	Descrizione	Superficie mq (circa)	Valore unitario	Valore complessivo
Fg. 74/NCT particella 236/2	Cabina elettrica	19,00	a corpo	10.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Officina	1.480,00	600,00 €	888.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Palazzina Uffici	557,00	1.000,00 €	557.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Palazzina Uffici portico	7,00	350,00 €	2.450,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Abitazione custode	78,00	1.200,00 €	93.600,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Abitazione custode - portico	26,00	420,00 €	10.920,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Abitazione custode - balcone	17,00	420,00 €	7.140,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Abitazione custode - locali tecnici	52,00	a corpo	20.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Tettoia principale	600,00	500,00 €	300.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Altre tettoie	55,00	300,00 €	16.500,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Area adibite a stoccaggio combustibili (serbatoi, cisterne ecc.)	1.120,00	600,00 €	672.000,00 €
Fg. 74/NCT particella 236/8	Aree pertinenziali oltre 100% Slp	10.925,00	65,00 €	710.125,00 €
Fg. 74/NCT particella 284	Area a parcheggio esterno	475,00	25,00 €	11.875,00 €
Totale				3.299.610,00 €
Totale ARROTONDATO				3.300.000,00 €

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze, dotazioni impiantistiche, che in tal modo trovano la miglior valorizzazione, e parti comuni e al netto dei costi di sanatoria e rettifica catastale.

Si precisa che i valori della tabella precedente vanno intesi come componenti del totale e non vanno utilizzati ciascuno singolarmente.

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita liquidatoria e della difficoltà riscontrata nell'accesso agli atti, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € 2.750.000,00 dell'immobile nel complesso.



**LOTTO 3: MONTICHIARI (DISTRIBUTORE CARBURANTI E
AUTOLAVAGGIO)**

I beni costituenti il lotto in oggetto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Montichiari come segue:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, via Santellone n.65 particelle:

255/ 8 P.T. Cat. D/8 RC. € 9.964,00

255/ 9 P.T. Cat. C/1 Cl.4 Mq 121 RC. € 1.224,83

255/13 P.T. Cat. D/1 RC. € 81,20

255/14 P.T. Cat. D/1 RC. € 17,40

255/15 P.T. Cat. D/1 RC. € 63,80

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, via Santellone n.5-6 particella:

255/11 P.T. Cat. E/3 RC. € 19.000,00

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, via Santellone snc, particella:

283 P.T. Cat. F/1 (area urbana) di mq 130

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

Le unità immobiliari censite con le particelle 255 sub.8-9-11-13-14-15 sono sorte sulla particella 255 - ente urbano - di mq 16.406, derivante dalla fusione delle originarie particelle 211 e 214.

L'area urbana censita con la particella 283 deriva dal frazionamento della particella 255.

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini del comprato distributore e autolavaggio sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T.; le particelle 255/8-255/9-255/11-255/13-255/14-155/15 e 283 in corpo unico confinano:

A nord con il C.T. foglio 74 particelle 316 e 215 (Svincolo stradale), a est con il C.T. foglio 74 particelle 271 e 92 (Strada), a sud con il C.T. foglio 74 particelle 137 e 134 (Via Santellone) e ad ovest con il C.T. foglio 74 particelle 177-178 (Svincolo stradale).

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un distributore di carburanti con autolavaggio, bar e cabina elettriche il tutto edificato su un'ampia area di mq 16.406 circa in parte occupata da svincoli e viabilità interna ed in parte ancora libera.

Particella 255 sub. 8:

Trattasi di 6 impianti per autolavaggio automatizzati con ponte mobile con locale tecnico, per complessivi mq 373 circa e 8 postazioni per aspiratori per complessivi mq 117 circa, con un gruppo di piccoli locali di deposito in lamiera e corte pertinenziale esclusiva di circa mq 850.

Le postazioni autolavaggio presentano struttura prefabbricata, pavimento in battuto di cemento e impianto per il ricircolo e lo smaltimento delle acque, è inoltre presente una zona lance e una sala d'attesa (che deborda in piccola parte sul sub 12) in struttura prefabbricata in alluminio e lamiera coibentata dotata di pavimento in piastrelle di ceramica e impianto di climatizzazione; le postazioni aspiratori presentano pavimento in asfalto sono protette da tettoie in carpenteria metallica con copertura in policarbonato. E' poi presente una zona, concessa in comodato d'uso gratuito a favore della società EWIVA srl per l'installazione di una stazione a 4 punti per la ricarica auto elettriche HPC.

Particella 255 sub. 9:

Trattasi di negozio con servizi e ripostiglio situato al piano terra di complessivi mq 145 circa destinato a bar.

Il negozio destinato a bar presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in laminato tipo legno, serramenti in alluminio e vetrocamera, controsoffitti in quadrotti di cartongesso, porte in legno, illuminazione al neon, impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto d'allarme; i bagni presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica e per rubinetteria e sanitari appaiono di recente realizzazione.

Particella 255 sub. 11:

Trattasi di distributore di carburante composto da tettoie per mq 483 circa dove sono ubicate le pompe per la distribuzione delle varie tipologie di carburanti (otto pompe plurime), un ufficio/cassa e servizi al piano terra di mq 53 circa, due locali tecnici interrati per mq 39 circa il tutto corredato da corte pertinenziale esclusiva di circa mq 1.175 ove sono situate le varie cisterne e i vari serbatoi.

In sito è presente anche un pompa per la distribuzione del GPL (esterna alle tettoie) e due colonnine per la ricarica di auto elettriche.

Le finiture sono quelle tipiche dei distributori di carburanti con tettoie in carpenteria metallica e copertura in lamiera e locali con strutture prefabbricate; è presente impianto di videosorveglianza; il locale cassa/gestore presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio e vetrocamera, controsoffitti in quadrotti di cartongesso, illuminazione al neon, impianto di riscaldamento e condizionamento; i locali tecnici interrati (a cui si accede attraverso una scaletta in carpenteria metallica) presentano pavimento in battuto di cemento, pareti al rustico tinteggiate e illuminazione al neon.

Particella 255 sub. 12:

si tratta di una estesa corte, di circa xxmq comune a tutti i subalterni.

Particella 255 sub. 13:

Trattasi di un locale di mq 14 circa (Cabina elettrica).

Particella 255 sub. 14:

Trattasi di un locale di misura di mq 6 circa (Cabina elettrica).

Particella 255 sub. 15:

Trattasi di due locali tecnici (MT/BT e trasformazione) di mq 11,00 circa (Cabina elettrica).

La cabina elettrica è prefabbricata; le corti in parte sono pavimentate con cubetti di cemento autobloccanti ed in parte asfaltate, parte dell'aera risulta inutilizzata e lasciata a prato.

Particella 283:

Trattasi di area di fatto inglobata in svincolo stradale.

Tutte le aree sono dotate di impianto di illuminazione, antifurto e videosorveglianza.

Gli immobili attualmente sono utilizzati dalla ditta Pit Stop.

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale della particella 255/8 non corrisponde alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto non è pertanto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- non è rappresenta la sala d'attesa

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto del Notaio Dario Ambrosini in data 25.11.1999 Rep. 92692/21172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/12/1999 ai numeri 47277/29825.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 20.05.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8163, a favore di .C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici Del Garda - Società Cooperativa - con sede in Montichiari (BS) e codice fiscale 00285660171 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

Si precisa che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 255/7 ora è catastalmente variata e censita con la particella 255 sub. 11.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 15/11/2017 ai nn. 50369/8164, a favore di Banca del territorio Lombardo Credito Cooperativo - società cooperativa - con sede in Brescia (BS) e codice fiscale 00436650170 per totali € 3.300.000,00 a fronte di una somma capitale di € 1.650.000,00 per la durata di anni 15 .

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

- **C.F. Fg. 74/NCT, sezione censuaria NCT**, particelle:

285-284-236/2-236/8-255/7-255/8-255/9-283 e 281

Si precisa che l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 74/NCT con la particella 255/7 ora è catastalmente variata e censita con la particella 255 sub. 11.

Si evidenzia che in base al contratto d'affitto di ramo d'azienda del 17/10/2008 registrato a Montichiari al n. 2932 del 20/10/2008, la società Agricam ha concesso alla società PIT-STOP srl l'affitto del ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di distribuzione carburanti e composto da dotazioni impiantistiche, immobile autorizzazioni.

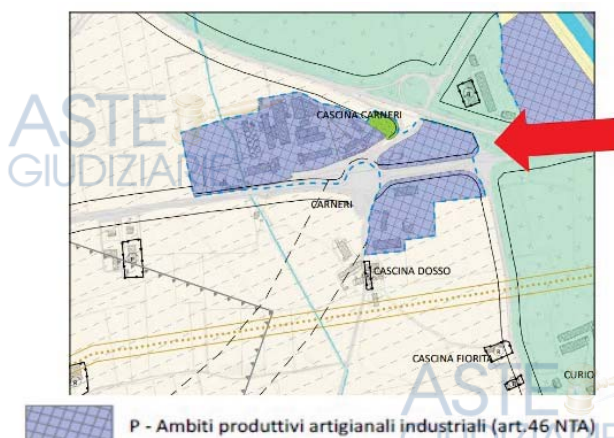
Si evidenzia che a far data dal 25/11/2022 sussiste in una porzione della particella 255 in zona autolavaggio, un contratto di comodato d'uso gratuito della durata di 15 anni a favore della società EWIVA srl per l'installazione di una stazione a 4 punti per la ricarica auto elettriche HPC.

Si evidenzia inoltre che in data 01/09/2022 la società Agricam ha concesso in locazione per una durata di 6 anni alla società PIT STOP l'immobile di cui al fg 74 particella 255 sub 9 (bar-ristorante)

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco si segnala che gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.G.T. vigente nel comune di Montichiari gli immobili in oggetto ricadono in zona "P - Ambiti Produttivi Artigianali Industriali (art. 46 NTA), in minima parte Viabilità esistente.

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Data pratica	Numero pratica	Protocollo gen	Oggetto protocollo generale	Tipologia pratica
17/06/2022	0752/2022	26208/2022	Manutenzione straordinaria con potenziamento sistema depurazione a ciclo chiuso autolavaggio esistente	CILA - Comunicazione in edilizia libera asseverata
31/08/2018	629/2018	35015/2018	Accertamento di conformità inerente pensilina in vetro, box per attesa lavaggio autoveicoli e trasformazione portico in locale spogliatoio eseguiti presso il distributore carburanti con autolavaggio sito in via Santellone n.65	Permesso di Costruire in sanatoria
14/05/2015	261/2015	15551/2015	INSTALLAZIONE DI PANNELLI FOTOVOLTAICI	CEA - Comunicazione di eseguita attività
19/12/2012	746/2012	35908/2012	NUOVA COSTRUZIONE DI BAR - RISTORANTE ANNESSO A STAZIONE DI SERVIZIO ESISTENTE	PDC - Permesso di Costruire
12/06/2012	319/2012	17181/2012	SISTEMAZIONE PIAZZALE	CEA - Comunicazione di eseguita attività
14/12/2010	607/2010	36686/2010	VARIANTE A P.C. 25 DEL 02/03/2010	PDC - Permesso di Costruire
12/11/2010	67/2010/ABI	27541/2010	ampliamento locale stazione di servizio carburanti	AGIBILITA'
20/07/2010	363/2010	22266/2010	AMPLIAMENTO LOCALE DIREZIONALE	PDC - Permesso di Costruire
12/04/2010	182/2010	11760/2010	AMPLIAMENTO AUTOLAVAGGIO	PDC - Permesso di Costruire
10/03/2010	13/2010/ABI	39261/2009	impianto per autolavaggio	AGIBILITA'
29/01/2010	27/2010	2792/2010	NUOVO PASSO CARRAIO	PDC - Permesso di Costruire
28/09/2009	437/2009	28668/2009	VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 DEL 23/01/2009	PDC - Permesso di Costruire
05/01/2009	3/2009	192/2009	NUOVO IMPIANTO PER AUTOLAVAGGIO, STRADA STATALE LENESE (S.S.)	PDC - Permesso di Costruire
16/09/2008	0685/2008	89/2008	realizzazione di una pensilina metallica prefabbricata a copertura pompe carburanti	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
01/08/2008	435/2008	25617/2008	MODIFICA IMPIANTO CARBURANTI - INSTALLAZIONE IMPIANTO DI AUTOLAVAGGIO -, STRADA STATALE LENESE (S.S.)	PDC - Permesso di Costruire
24/07/2008	0413/2008	24574/2008	MODIFICA IMPIANTO CARBURANTI E AMPLIAMENTO PENSILINA, STRADA STATALE LENESE (S.S.)	DIA - Denuncia di Inizio attività edilizia
22/10/2007	138/2007/ABI	29268/2007	Distributore di carburanti pubblico	AGIBILITA'
25/05/2007	308/2007	16811/2007	INSTALLAZIONE N. 2 TOTEM PER DISTRIBUTORE CARBURANTI AGRICAM	AUTORIZZAZIONE PREVISTA DALL'ART.23 (MEZZI PUBBLICITARI): NUOVA
23/02/2007	94/2007	6435/2007	NUOVO DISTRIBUTORE CARBURANTI IN VARIANTE A DIA 7887/2006	PDC - Permesso di Costruire
10/03/2006	105/2006	7887/2006	NUOVO DISTRIBUTORE CARBURANTI	PDC - Permesso di Costruire
17/02/2005	78/2005	4374/2005	NUOVO DISTRIBUTORE	PDC - Permesso di Costruire
28/03/2003	208/2003	8124/2003	NUOVO DISTRIBUTORE PUBBLICO	PDC - Permesso di Costruire

Sono state riscontrate delle discrepanze relative alla presenza di un corpo sala d'attesa dell'autolavaggio e della forma della pensilina a copertura dei distributori.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia risulta attestato di certificazione energetica per la particella 255 sub 8, **allegato 10.**

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	particella	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
D/8	255/8	9.964,00	65	647.660,00	5%	680.043,00
C/1	255/9	1.224,83	55	67.365,65	5%	70.733,93
E/3	255/11	19.000,00	Esente			
D/1	255/13	81,20	65	5.278,00	5%	5.541,90
D/8	255/14	17,40	65	1.131,00	5%	1.187,55
D/8	255/15	63,80	65	4.147,00	5%	4.354,35
Totale						761.860,73

VALORE DEI BENI E COSTI

Nel presente paragrafo si provvederà alla stima di ciascuna particella catastale come descritta in precedenza, tenendo conto delle dotazioni impiantistiche generiche (illuminazione, riscaldamento/condizionamento, impianto idrico ecc) che risultano comprese nel valore dell'immobile cui afferiscono, e di quelle specifiche (portali autolavaggio, distributori ecc) evidenziando, come da indicazioni ricevute dalla società, la differente titolarità. Tali ultime dotazioni saranno stimate separatamente in modo da andare a distinguere il valore da associare alla rispettiva società titolare [REDACTED] ma si

evidenzia che i valori indicati non vanno intesi autonomamente ma solo come componenti del totale in quanto essi derivano dal fatto che gli immobili presentano tali dotazioni impiantistiche e che le dotazioni impiantistiche presentano tale valore in quanto installate e componenti dell'immobile cui afferiscono.

Per gli immobili la stima procederà a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona o limitrofe, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza degli stessi, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e al netto dei costi di sanatoria e sistemazione catastale.

Le dotazioni impiantistiche saranno stimate al valore di sostituzione con beni simili in condizioni analoghe, tenendo conto dell'età dei beni, della loro caratteristiche e funzionalità e del fatto che essi sono dimensionati specificamente per il sito a cui afferiscono e sono installati e funzionanti. I valori per liquidazione saranno

espressi andando ad abbattere di circa un 20 % i valori in uso.

Particella 255 sub. 8

La tabella seguente riporta la stima per tale subalterno

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione			titolarità	sup	€/mq	stima in uso	stima per liquidazione
NCT/74	255	8	Cat.D/8	immobile autolavaggio			A	490	400	€ 195.000,00	€ 155.000,00
				corte			A	850	110	€ 95.000,00	€ 80.000,00
			Codice inventario	Descrizione oggetto	Prodotto	Numero di serie / Targa	titolarità (A=Agricam, P=Pitstop)		stima in uso	stima per liquidazione	
			PMI23	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507828	P				
			PMI24	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507830	P				
			PMI25	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507856	P				
			PMI26	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507853	P				
			PMI27	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507859	P				
			PMI28	Portali washtec pro 2 (2018) con pompa alta pressione e pompa per risciacquo	Washtec	74507858	P		€ 490.000,00	€ 415.000,00	
			PMI29	Impianto centralizzato con pompe dosatrici per la chimica			P				
			PMI42	Depuratore a ciclo chiuso per lavaggio	Depurpadana		P				
			PMI46	Serbatoio aria compressa			P				
			PMI47	Essicatore			P				
			PMI48	Compressore di scorta			P				
			PMI49	Compressore a vite	Giss GSE5.5	21/00410 3 aa2021	P				
			PMI50	Serbatoio aria compressa			P				
			PMI51	Essicatore			P				
			PMI52	Compressore rotativo da 200l di scorta			P				
			PMI55	4 display luminosi lavaggio	ciesse sistemi		P				
			PMI32	Pista con alta pressione			P		€ 30.000,00	€ 25.000,00	
			PMI30	6 start machine	Microel		P				
			PMI33	2 cambiagettoni	Microel		P				
			PMI34	8 aspiratori a gettoni	AD produzioni		P				
			PMI35	Lavatappeti	AD produzioni		P				
			PMI36	Strizza pelle	AD produzioni		P				
			PMI37	Nero gomme	AD produzioni		P				
			PMI38	Lavainterni	AD produzioni		P				
			PMI39	Dispenser automatico per cura auto			P				
PMI40	Dispenser automatico per lubrificanti			P							
TOTALE STIMA PARTICELLA 255 SUB 8										€ 900.000,00	€ 750.000,00

Particella 255 sub. 9

La tabella seguente riporta la stima per tale subalterno. LA stima seguente comprende le dotazioni impiantistiche generali mentre tutte le dotazioni mobili non sono indicate nella presente in quanto stimate da altro professionista a tal fine incaricato.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	titolarità	sup	€/mq	stima in uso	stima per liquidazione
NCT/74	255	9	Cat.C/1	bar ristorante	A	145	1400	203.000,00 €	€ 160.000,00

Particella 255 sub. 11

La tabella seguente riporta la stima per tale subalterno

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione			titolarità	sup	€/mq	€	stima in uso (arrotondata)	stima per liquidazione			
NCT/74	255	11	Cat.E/3	tettoie			A	483	800,00 €	€ 386.400,00	€ 385.000,00	€ 308.000,00			
				uffici			A	53	1.350,00 €	€ 71.550,00	€ 72.000,00	€ 59.000,00			
				locali interrati			A	39	900,00 €	€ 35.100,00	€ 35.000,00	€ 28.000,00			
				corte			A	1175	110,00 €	€ 129.250,00	€ 130.000,00	€ 110.000,00			
				Codice inventario	Descrizione oggetto	Prodotto	Numero di serie / Targa	titolarità (A=Agricam, P=Pitstop)				stima in uso	stima per liquidazione		
			PMI01	Serbatoio doppia camera 50 m^3 Diesel	Kamerer	1792	A			€ 220.000,00	€ 180.000,00				
			PMI02	Serbatoio doppia camera 50 m^3 Diesel	Kamerer	1793	A								
			PMI03	Serbatoio doppia camera 50 m^3 Benzina	Kamerer	1791	A								
			PMI04	Serbatoio doppia camera 50 m^3 Benzina	Kamerer	1790	A								
			PMI05	Carico centralizzato			A								
			PMI43	Depuratore per prima pioggia	Euromec		A								
			PMI06	Pompa gilbarco sk700 altaportata (2020)	Pompa Gilbarco	686573	P			€ 440.000,00	€ 370.000,00				
			PMI07	Pompa gilbarco sk700 altaportata (2020)	Pompa Gilbarco	686574	P								
			PMI08	Multiprodotto 8 pistole (2020)	Pompa Gilbarco	686579	P								
			PMI09	Multiprodotto 8 pistole (2020)	Pompa Gilbarco	686580	P								
			PMI10	Multiprodotto combo gpl e benzina (2020)	Pompa Gilbarco	686575	P								
			PMI11	Multiprodotto combo gpl e benzina (2020)	Pompa Gilbarco	686576	P								
			PMI12	Multiprodotto 8 pistole(2020)	Pompa Gilbarco	686577	P								
			PMI13	Multiprodotto 8 pistole (2020)	Pompa Gilbarco	686578	P								
			PMI14	Accetta banconote gilbarco (2021)	4 OPT Gilbarco		P								
			PMI15	1 passport server	2 Passport		P								
			PMI16	1 passport client			P								
			PMI17	5 sonde di livello una per serbatoio	Sonde di livello Videer Root		P								
			PMI18	Serbatoio GPL 50m^3	Ricofer		P								
			PMI19	Sistema di pompaggio centralizzato GPL 2 pompe multistadi	Pompe GPL		P								
			PMI20	Pompe e serbatoio 8 m^3 e 3 idranti	Centrale antincendio		P								
			PMI21	Sistema aspirazione centralizzata denaro			P								
			PMI22	Sistema di versamento in continuo con cassaforte, armadietto e porta blindata			P								
			PMI44	2 Totem segna prezzi			P								
			PMI45	Insegna esposizione prezzo medio 4 prodotti			P								
			TOTALE STIMA sub 11											€ 1.282.000,00	€ 1.055.000,00

Particella 255 sub. 12

La tabella seguente riporta la stima per tale subalterno. La metratura indicata, da non considerarsi vincolante ma stimata, è al netto dell'area di sedime dei vari fabbricati presenti.

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	titolarità	sup	€/mq	€	stima in uso (arrotondata)	stima per liquidazione
NCT/74	255	12	BCNC	area rimanente	A	9874	€ 133,00	€ 1.313.242,00	€ 1.315.000,00	€ 1.120.000,00

Particella 255 sub. 13, 14 e 15

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	titolarità	sup. mq	€/mq	stima in uso	stima per liquidazione
NCT/74	255	13	Cat.D/1	cabine elettriche	A	14	A CORPO	€ 20.000,00	€ 15.000,00
NCT/74	255	14	Cat.D/1		A	6			
NCT/74	255	15	Cat.D/1		A	11			

Particella 283

Tale particella, essendo di fatto inglobata nel sedime stradale, ha valore nullo

Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	titolarità	sup. mq	stima in uso	stima per liquidazione
NCT/74	283		Cat.F/1	area urbana inglobata in sedime stradale	A	130	€ 0,00	€ 0,00

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Sugli immobili in oggetto sono presenti due impianti fotovoltaici della potenza nominale di 20 kw ciascuno con modalità di scambio sul posto.

Nello specifico, dalla documentazione ricevuta dall'azienda risulta:

Impianto 1 il Censimp rilasciato da Terna è: IM_0852936 alimentazione da fonte Solare di tipo Fotovoltaico, di potenza pari a 20 kW, denominato [REDACTED] ubicato nel Comune di MONTICHIARI(BS); l'impianto è identificato dal codice SAPR S_IT001E16255034, CENSIMP IM_0852936, e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E16255034 e il numero di pratica della convenzione col GSE è NUMERO PRATICA: SSP00551169 ;

Impianto 1 il Censimp rilasciato da Terna è: IM_0852936 alimentazione da fonte Solare di tipo Fotovoltaico, di potenza pari a 20 kW, denominato [REDACTED] ubicato nel Comune di MONTICHIARI(BS); l'impianto è identificato dal codice SAPR S_IT001E16255034, CENSIMP IM_0852936, e identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E16255034 e il numero di pratica della convenzione col GSE è NUMERO PRATICA: SSP00551169 ;

Tali beni vengono stimanti in base alla produttività attesa in relazione al risparmio che la loro produzione genera per l'azienda in oggetto. Ipotizzando una vita utile di 25 anni (benchè in realtà impianti del genere se

correttamente mantenuti possono avere una vita utile decisamente più elevata) e attualizzando il risparmio futuro con un tasso decisamente prudenziale del 5% annuo, si ha un valore dell'impianto arrotondato ad oggi di € 10.000,00 per ciascuno dei due impianti in ipotesi di continuità aziendale ed € 7.500,00 ciascuno in ipotesi di liquidazione.

Di seguito si riepilogano i valori emersi per il lotto in oggetto, andando a distinguere tra componente mobiliare e immobiliare e titolarità [REDACTED], ricordando che le componenti del valore non vanno intese separatamente ma come componenti del totale.

LOTTO 3						
Foglio	Particella	Sub	titolarità	Immobile / impianto specifico	stima in uso	stima per liquidazione
NCT/74	255	8	A	immobile	€ 290.000,00	€ 235.000,00
			P	impianto specifico	€ 610.000,00	€ 515.000,00

Foglio	Particella	Sub				
NCT/74	255	9	A	immobile	€ 203.000,00	€ 160.000,00

Foglio	Particella	Sub				
NCT/74	255	11	A	immobile	€ 622.000,00	€ 505.000,00
				impianto specifico	€ 220.000,00	€ 180.000,00
		P		impianto specifico	€ 440.000,00	€ 370.000,00

Foglio	Particella	Sub				
NCT/74	255	12	A		###	€ 1.120.000,00

Foglio	Particella	Sub				
NCT/74	255	13	A	immobile	€ 20.000,00	€ 15.000,00
NCT/74	255	14				
NCT/74	255	15				

Foglio	Particella	Sub				
NCT/74	283		A	immobile	€ 0,00	€ 0,00

Impianti fotovoltaici						
			P	impianto specifico	€ 20.000,00	€ 15.000,00

LOTTO 4: MONTICHIARI (TERRENI AGRICOLI)

I beni costituenti il patrimonio immobiliare risultano censiti al Catasto Terreni del comune di Montichiari come segue:

- **C.T. Fg. 74**, particelle:

269 di mq 202 - Bosco Ceduo - R.D. € 0,52 - R.A. € 0,02

277 di mq 1.464 - Semin Irrig - R.D. € 11,52 - R.A. € 10,21

292 di mq 16.443 - Semin Irrig - R.D. € 157,10 - R.A. € 131,63

PROPRIETA'

Attualmente in ditta a:



Per quota 1/1 proprietà

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dei terreni agricoli sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T.; le particelle 269-277 e 292 in corpo unico confinano:

A nord con il C.T. foglio 74 particelle 270-273-274-275 e 276, a est con il C.T. foglio 74 particelle 278-272 e 136, a sud con il C.T. foglio 74 particelle 307 e 253 e ad ovest con il C.T. foglio 74 particelle 269.

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di tre terreni agricoli tra loro confinanti costituenti un unico appezzamento di forma regolare, andamento pianeggiante, irriguo, coltivato, facilmente e comodamente accessibile.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

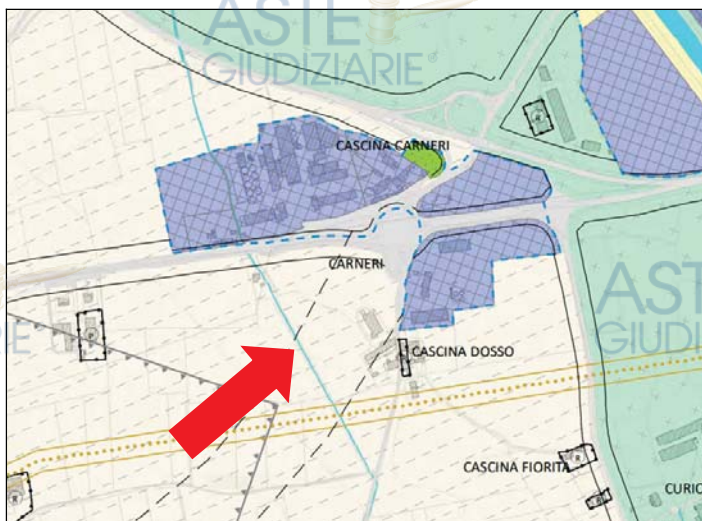
Atto del Notaio Roberto Forino in data 04.03.2022 Rep. 11327/7095, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 14/03/2022 ai numeri 10754/7245.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 20.05.2024 gli immobili in oggetto risultano liberi da iscrizioni e/o formalità pregiudizievoli.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.G.T. vigente nel comune di Montichiari gli immobili in oggetto ricadono in zona "P - Ambiti Agricoli Produttivi (art. 52 NTA).



Ambiti agricoli produttivi (art.52 NTA)

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

Particella	Redd.	coefficiente	valore ai fini	rivalutazione	base imponibile
------------	-------	--------------	----------------	---------------	-----------------

	Dominic.	ai fini IMU	IMU		
269	0,52	135	70,20	25%	87,75
277	11,72	135	1.582,20	25%	1.977,75
292	157,10	135	21.208,50	25%	26.510,63
Totale					28.576,13

VALORE DEL BENE E COSTI

Gli immobili in questione saranno stimati a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Identificazione catastale	Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Fg. 74 particella 269	Terreno agricolo	202,00	10,00 €	2.020,00 €
Fg. 74 particella 277	Terreno agricolo	1.464,00	10,00 €	14.640,00 €
Fg. 74 particella 292	Terreno agricolo	16.443,00	10,00 €	164.430,00 €
Totale				181.090,00 €
Totale arrotondato				181.000,00 €

La stima del bene in continuità ammonta a € 181.000,00 Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 10 % in caso di liquidazione per una stima per liquidazione di di € 165.000,00 dell'immobile nel complesso.

Nella tabella seguente si riepilogano i valori di stima come emersi nelle pagine precedenti:

lotto	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Classamento	descrizione	stima in uso	stima per liquidazione
MONTICHIARI								
1	F	NCT/74	281	2	Cat.D/8	Sede uffici ed esposizione	€ 4.630.000,00	€ 3.860.000,00
						impianto fotovoltaico	€ 42.000,00	€ 35.000,00
2	F	NCT/74	236	2	Cat.D/1	Cabina elettrica e contatori	€ 3.300.000,00	€ 2.750.000,00
	F	NCT/74	236	8	Cat.D/8	corpo principale		
	F	NCT/74	284		Cat.F/1	area urbana		
3	F	NCT/74	255	8	Cat.D/8	immobili	€ 290.000,00	€ 235.000,00
						imp. Specif.	€ 610.000,00	€ 515.000,00
	F	NCT/74	255	9	Cat.C/1	immobili	€ 203.000,00	€ 160.000,00
	F	NCT/74	255	11	Cat.E/3	immobile	€ 622.000,00	€ 505.000,00
						impianto specifico	€ 660.000,00	€ 550.000,00
	F	NCT/74	255	12	BCNC	area rimanente	€ 1.315.000,00	€ 1.120.000,00
	F	NCT/74	255	13	Cat.D/1	immobile	€ 20.000,00	€ 15.000,00
	F	NCT/74	255	14	Cat.D/1			
	F	NCT/74	255	15	Cat.D/1			
	F	NCT/74	283		Cat.F/1	immobile	€ 0,00	€ 0,00
	impianti fotovoltaici					impianto specifico	€ 20.000,00	€ 15.000,00
4	T	74	269		BOSCO CEDUO		€ 181.000,00	€ 165.000,00
	T	74	277		SEMIN IRRIG			
	T	74	292		SEMIN IRRIG			

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

07/08/2024



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) ispezione ipotecaria
- 4) Planimetria lotto 1
- 5) Atto di servitù
- 6) convenzioni GSE
- 7) Calcoli fotovoltaici
- 8) Planimetria lotto2
- 9) Vincolo densità
- 10) Planimetria lotto 3
- 11) APE (attestato di prestazione energetica)
- 12) CDU