

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE COMMERCIALE

FALLIMENTO N. 240/2013

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott. STEFANO ROSA

CURATORE: Dott. STEFANO LANCELOTTI

* * * * *

RELAZIONE E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DELL'ESPERTO

Premesse:

In data 24.09.2013 il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (tel 0302780783 e fax 0302580581) veniva nominato quale perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe e prestava il giuramento nella formula di rito avanti all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. STEFANO ROSA, prendendo atto del seguente:

QUESITO

“L'Esperto, previo accertamento della consistenza del compendio immobiliare intestato alla ditta fallita, provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Provveda l'Esperto a reperire la Certificazione Energetica degli immobili caduti nel fallimento

in epigrafe.

Provveda altresì l'Esperto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.”

Effettuati quindi tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.....	3
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI.....	4
§ 3 – COMPLESSO COMMERCIALE A PONCARALE (BS).....	5
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	5
§ 3.2 – Descrizione.....	5
§ 3.3 – Stato di possesso.....	9
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	9
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	11
§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	12
§ 3.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali.....	13
§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli.....	14
§ 3.9 – Attestato di Prestazione Energetica.....	15
§ 4 – AREA (EDIFICABILE PRODUTTIVA ED AGRICOLA) IN PONCARALE (BS).....	15
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	15
§ 4.2 – Descrizione.....	16
§ 4.3 – Stato di possesso.....	16
§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	17
§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	17
§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	18
§ 4.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali.....	18
§ 4.8 – Scritture pregiudizievoli.....	19
§ 4.9 – Attestato di Prestazione Energetica.....	20
§ 5 – DEPOSITO A BAGNOLO MELLA (BS).....	20
§ 5.1 – Individuazione catastale e confini.....	20
§ 5.2 – Descrizione.....	21
§ 5.3 – Stato di possesso.....	21
§ 5.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	21
§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato.....	22

§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta.....	23
§ 5.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali.....	23
§ 5.8 – Scritture pregiudizievoli.....	23
§ 5.9 – Attestato di Prestazione Energetica.....	24



§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nel fallimento in epigrafe, situati nei comuni di Poncarale e Bagnolo Mella (Bs).

Si precisa che le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);

- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;

- i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- i balconi, terrazzi e simili;

- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

Oppure, nel caso di aree scoperte ed inedificate, si è fatto riferimento alle superfici risultanti dal classamento catastale.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	PROBABILE VALORE DI MERCATO	PREZZO DI BASE D'ASTA
1	Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 14 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	BAR CON PICCOLO RIPOSTIGLIO E SERVIZI IGIENICI	170,00	€ 1.350,00	€ 229.500,00	
	Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 23 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON INGRESSO, MONTACARICHI E SERVIZI IGIENICI	490,00	€ 1.350,00	€ 661.500,00	
	Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 24 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON INGRESSO, CAMERINI E SERVIZI IGIENICI	1.290,00	€ 1.350,00	€ 1.741.500,00	
	Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 25 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON RIPOSTIGLIO E SERVIZIO IGIENICO	180,00	€ 1.350,00	€ 243.000,00	
	Quota di 1000/1000 di MAGAZZINO MAPP. 27 sub. 27 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	MAGAZZINO A PIANO PRIMO	225,00	€ 650,00	€ 146.250,00	
	Quota di 1000/1000 di UFFICI E MAGAZZINO MAPP. 27 sub. 16 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	MAGAZZINO A PIANO PRIMO	685,00	€ 650,00	€ 445.250,00	
		BLOCCO UFFICI E SERVIZI	445,00	€ 1.350,00	€ 600.750,00	
	Quota di 1000/1000 di CABINA ELETTRICA MAPP. 27 sub. 17 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	CABINA ELETTRICA	22,00	A CORPO	€ 15.000,00	
	Quota di 1000/1000 di CORTE DESTINATA A PARCHEGGIO MAPP. 27 sub. 21 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	PARCHEGGIO	3.900,00	€ 25,00	€ 97.500,00	
	DEDUZIONE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE MODIFICHE RISCOstrate				A CORPO	€ 11.000,00
SOMMANO					€ 4.169.250,00	€ 3.750.000,00
2	Quota di 1000/1000 di TERRENO MAPP. 28 A PONCARALE (BS)	AREA EDIFICABILE (PRODUTTIVA)	2.520,00	€ 75,00	€ 189.000,00	
	Quota di 1000/1000 di TERRENO MAPP. 200 A PONCARALE (BS)	AREA EDIFICABILE (PRODUTTIVA)	2.230,00	€ 75,00	€ 167.250,00	
		AREA AGRICOLA	2.250,00	€ 7,00	€ 15.750,00	
	SOMMANO					€ 372.000,00
3	Quota di 1000/1000 di DEPOSITO MAPP. 33 sub. 33 IN VIA LENO 9 A BAGNOLO MELLA (BS)	CANTINA-DEPOSITO	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00	
	SOMMANO					€ 12.000,00

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.



§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione,

destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in tre lotti distinti composti come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni che li compongono sono già descritti sinteticamente e individuati.**



§ 3 – COMPLESSO COMMERCIALE A PONCARALE (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di complesso commerciale, composto da negozi, magazzini, uffici e area scoperta pertinenziale destinata a parcheggio, sito in via Strada Statale 45 bis n. 25 in comune censuario ed amministrativo di Poncarale (Bs).

Le unità immobiliari che lo compongono sono individuate al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 16/NCT mapp. 27/14 Via Strada Statale 45/bis,29/C cat C/1 cl 5 mq 131 RC€ 2.212,35

Fg. 16/NCT mapp. 27/16 Via Strada Statale 45/bis,25/E cat D/8 RC€ 8.160,20

Fg. 16/NCT mapp. 27/17 Via Strada Statale 45/bis,29/C cat D/1 RC€ 102,00

Fg. 16/NCT mapp. 27/23 Via Strada Statale 45/bis,25/A cat D/8 RC€ 3.848,00

Fg. 16/NCT mapp. 27/24 Via Strada Statale 45/bis,25/D cat D/8 RC€ 9.226,00

Fg. 16/NCT mapp. 27/25 Via Strada Statale 45/bis,25/E cat C/1 cl 5 mq 169 RC€ 2.854,10

Fg. 16/NCT mapp. 27/27 Via Strada Statale 45/bis,25/A cat C/2 cl 3 mq 202 RC€ 427,73

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano: l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1) e le planimetrie catastali (allegati nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8) oltre all'elaborato planimetrico e al relativo elenco subalterni (allegati nn. 9 e 10).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziato, da nord in senso orario: mapp. 23 del Fg. 16 NCT e fosso con al di là mapp. 202; fosso con al di là mapp. 28; mapp. 27 subb. 9 e 7; fosso con al di là Strada Statale 45 bis.

§ 3.2 – Descrizione

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nella zona est del territorio comunale di Poncarale, comune situato ad sud del capoluogo di provincia, Brescia, dal centro del quale dista circa una decina di chilometri.

Sono ubicate in via Strada Statale 45/bis con acceso dai civici nn. 25, 27 e 29, in una zona a

prevalente destinazione produttiva, completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche dei servizi (fognatura, energia elettrica, acquedotto, telefonia, ecc.).

Il complesso immobiliare in questione è un edificio a destinazione commerciale che si sviluppa su due livelli di piano, entrambi fuori terra.

Dall'esame visivo la struttura appare solida, congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto.

Per quanto concerne le finiture esterne (intonaci, serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare buono.

Le unità commerciali che compongono il piano terra dell'edificio si raggiungono mediante il passaggio sulla corte destinata a parcheggio (sub. 21).

Negozi sub.14

Occupava l'angolo nord-ovest del piano terra ed è il primo locale che ci si trova sulla sinistra dopo essere entrati dall'ingresso ovest ed aver percorso il vano d'ingresso comune a più unità (sub. 26).

Al momento della stesura della presente relazione è destinato a bar ed è composto sostanzialmente da un unico ampio vano dotato di: servizi igienici per il pubblico e per il personale, un piccolo ripostiglio cieco ed uno spazio dedicato alla preparazione delle vivande.

Compete in esclusiva all'unità la rampa di scale che conduce ad una piccola porzione interrata destinata a cantina (per complessivi mq 8 circa).

Ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 160.

Il locale è molto luminoso, avendo due lati chiusi con ampie vetrate.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Unità commerciale sub.25

Si trova a piano terra ed è il primo locale sulla destra dopo essere entrati dall'ingresso ovest ed aver percorso il vano d'ingresso comune a più unità (sub. 26).

E' composto da: un unico ampio vano, un servizio igienico (dotato di lavabo e water), un piccolo ripostiglio cieco.

Ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 180.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Unità commerciale sub.24

Il negozio a piano terra identificato dal sub. 24 è il primo locale che ci si trova di fronte dopo essere entrati dall'ingresso ovest ed aver percorso il vano d'ingresso comune a più unità (sub. 26).

Vi si accede anche da un ingresso pedonale esclusivo aperto in lato nord dell'edificio.

E' composto da: un unico ampio vano, sei servizi igienici con antibagni (dotati di lavabo e water), un piccolo ripostiglio cieco, uno spogliatoio e alcuni camerini in vari punti che non risultano rappresentati sulle schede catastali.

Ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 1.160.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Tramite una porta REI di servizio ci si trova all'esterno dell'edificio, nello spazio sottostante la rampa carraia che occupa tutto il lato est.

La distribuzione ambientale interna non coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale (al netto dei camerini che sono stati realizzati recentemente, con cartongesso, e si configurano come varianti di modestissima, quasi nulla, importanza) poiché:

- non sono state demolite due tramezzature che delimitano in angolo sud-est una zona magazzino di circa mq 60 (come invece richiesto con apposita pratica edilizia al Comune);
- l'unità comunica direttamente con l'adiacente negozio di cui al sub. 23 (connessione però autorizzata con apposita pratica edilizia).

Unità commerciale sub.23

Vi si accede da un ingresso esclusivo aperto in lato nord.

E' composto da: un unico ampio vano, da due servizi igienici con antibagno (dotati di lavabo e water), un vano montacarichi e da alcuni camerini in vari punti che non risultano sulle schede catastali.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 485.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

La distribuzione ambientale interna non coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale (al netto dei camerini che sono stati realizzati recentemente, con cartongesso, e si configurano come varianti di modestissima, quasi nulla, importanza) poiché l'unità comunica direttamente con l'adiacente negozio di cui al sub. 24 (connessione però autorizzata con apposita pratica edilizia).

Vi è poi una modesta ulteriore variazione planimetrica in quanto è stata confinata con una parete rettilinea la zona del "vano polmone", antistante il montacarichi.

Uffici e magazzino sub.16

Si trova al piano primo e vi si accede dopo essere entrati dall'ingresso ovest ed aver percorso il vano d'ingresso comune a più unità (sub. 26) dalla seconda porta sulla sinistra.

La rampa delle scale che porta al piano primo e l'ascensore sono esclusivi al sub. 16.

E' composta da 6 locali ad uso ufficio, un archivio, un laboratorio, due spogliatoi, tre servizi igienici, 5 disimpegni ciechi, un atrio, un locale tecnico, un ripostiglio e un corridoio che conduce ad una lunga scala.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 450.

Da questa ampia zona uffici si accede al magazzino, utilizzato per lo stoccaggio delle merci e delle riserve di prodotti.

Alla zona magazzino, avente una superficie lorda commerciale di circa mq 670, si accede anche direttamente dall'esterno attraverso la rampa che si sviluppa in lato est dell'edificio.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che, diversamente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, ma conformemente alle pratiche edilizie depositate in Comune, i due magazzini di cui ai subb. 16 e 27 sono stati messi in comunicazione mediante l'apertura di:

- un varco nella zona in estremo est della tramezza divisoria esistente tra le due unità immobiliari, avente andamento est-ovest
- e da un altro aperto nella tramezza divisoria esistente tra i due avente andamento nord-sud.

Magazzino sub.27

Il magazzino, sub. 27, si trova al piano primo e vi si accede da un ingresso pedonale aperto sulla rampa esistente in lato est dell'edificio ed ha una superficie lorda commerciale di circa mq 230.

E' composto da un unico ampio vano, da un servizio igienico con antibagno (dotati di lavabo e water), un vano filtro, un vano montacarichi e un vano motori.

Le principali finiture interne dell'unità e le dotazioni impiantistiche si trovano in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Come già relazionato per l'unità precedente la presente è stata messa in comunicazione con il sub. 16, diversamente da quanto si legge nelle planimetrie catastali.

Nei lati ovest, nord ed est del fabbricato si trova un'ampia area scoperta (sub. 21), per la maggior parte destinata a parcheggi (circa mq 3.900); pavimentata in asfalto (i percorsi) e

masselli autobloccanti (gli stalli).

Un parte della zona al di sotto della rampa carraia di accesso al primo piano è stata chiusa, senza alcuna autorizzazione e dovrà quindi venire ripristinata mediante demolizione delle pareti perimetrali realizzate, così come dovrà venire demolita una tettoia realizzata precariamente con pali in legno e lastre ondulate di copertura in lato est del fabbricato.

In angolo nord-ovest si trova una cabina elettrica (sub. 17) di circa mq 22.

In fregio alla pubblica via vi è una striscia di area (identificata col sub. 22), asfaltata e destinata a controstrada, che serve per l'accesso al complesso oggetto di stima, ma anche all'immobile adiacente in lato sud, di terzi.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima gli immobili oggetto di stima, ad eccezione del bar di cui al sub. 14, sono in possesso della ditta “ ” con sede in Poncarale (Bs) in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Verolanuova (Bs) il 08.02.2013 al n. 459 Serie 1T.

La durata del contratto è fissata in anni 3 a decorrere dal 18.01.2013.

Per l'affitto dell'azienda il canone annuo è stato convenuto in € 180.000,00 oltre IVA di legge.

Il bar di cui al sub. 14 è in possesso della ditta individuale

con sede in Poncarale (Bs) in forza di contratto di locazione registrato a Brescia (Brescia 2) il 12.01.2012 al n. 343 Serie 3.

La durata del contratto è fissata in anni 6 a decorrere dal 07.12.2011.

Il canone annuo è stato convenuto in € 6.000,00 oltre IVA di legge.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) l'immobile e la zona circostante in esame sono così definiti dalla zonizzazione del Piano delle Regole (allegato n. 11):

- zona omogenea “D3 COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO” normata dall'art. 25 ed in particolare dall'art. 25.3 delle N.T.A. (allegato n. 12);
- zona omogenea “D5 PIAZZALI PRIVATI” normata dall'art. 25 ed in particolare dall'art. 25.5 delle N.T.A. (allegato n. 12).

L'intera vicenda amministrativa che ha interessato l'edificio oggetto di stima è risultata la seguente:

- Licenza edilizia n.20/76 per la costruzione di un capannone e successivo permesso di agibilità rilasciato in data 21.11.1983 al n. 20/76;
- D.I.A. n. 2089 di Prot. del 27.04.1996 per la costruzione di servizi interni;
- D.I.A. n. 1915 di Prot. del 06.05.1997 per la costruzione di parte della recinzione;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 22 e Prot. 1930/1997 rilasciata in data 21.07.1997 per la costruzione di un vano commerciale;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 29 e Prot. 1931/1997 rilasciata in data 28.07.1997 per la suddivisione capannone e formazione ripostiglio;
- Autorizzazione dell'Anas pratica M195/23737 del 12.01.2001 per la formazione di un nuovo accesso sulla strada statale 45 Bis;
- D.I.A. n. 4759 di Prot. del 26.07.2001 per la costruzione di recinzione fronte strada;
- Concessione edilizia n. 45/2002 e n. 6348 di Prot. del 25.10.2002;
- D.I.A. Prot. n. 6841 del 14.11.2002;
- D.I.A. Prot. n. 6335 del 29.09.2003;
- P.D.C. n. 16/2004 e n. 2700 di Prot. del 15.04.2004;
- D.I.A. n. 17/2004 Prot. n. 3065 del 19.04.2004;
- D.I.A. Prot. n. 4701 del 15.06.2004;
- D.I.A. Prot. n. 5278 del 17.07.2004;
- D.I.A. Prot. n. 5849 del 30.11.2010 per "ridistribuzione locali interni" (ancora da chiudere formalmente con la fine lavori);
- Comunicazione di attività edilizia libera Prot. 3500 del 27.06.2011 per fusione di unità commerciali (ancora da chiudere formalmente con la fine lavori).

E' stato presentato un progetto di variante (pratica n. 19033 approvato con Prot. 19636 del 12.10.2011) presso il comando provinciale dei VVF di Brescia.

La pratica verrà conclusa con presentazione della S.C.I.A. e sopralluogo da parte dei VVF.

Il complesso è attualmente sprovvisto di agibilità nella conformazione e nella consistenza in cui versa e di cui alle succitate autorizzazioni rilasciate dal Comune.

Solo il bar di cui al sub. 14 (assieme al sub. 15 che però è stato successivamente modificato) è già stato dichiarato agibile dal Comune di Poncarale con provvedimento n. 08/2004 e n. 6349 Prot. del 02.09.2004.

Non è stato possibile reperire alcuna autorizzazione in merito alle seguenti opere rilevate in loco:

- 1) tettoia con struttura in legno con copertura in lastre ondulate realizzata in lato est, a ridosso della rampa che conduce ai magazzini al piano primo;
- 2) chiusura e confinamento con muratura di parte della zona sottorampa in lato est per la realizzazione di zona magazzino.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. dette opere, alla luce della normativa urbanistica locale vigente, non risulterebbero sanabili per cui dovrà venire ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato mediante la loro demolizione.

Il costo delle opere di demolizione e di smaltimento dei materiali è preventivabile in € **11.000,00 (dicansi euro undicimila/00)**.

Il suddetto importo è da ritenersi già comprensivo delle modeste spese tecniche necessarie per il coordinamento dei lavori e dell'IVA, calcolata applicando l'aliquota prevista dalla normativa vigente al momento della presente stima (22%).

Come già riportato nel precedente paragrafo 3.2 (§3.2) si è rilevata, internamente ai negozi di piano terra, la presenza di alcuni camerini realizzati con pareti di cartongesso (modifiche non significative e rilevanti in quanto non incidenti né sui parametri urbanistici né su quelli di agibilità delle unità commerciali) la cui eventuale eliminazione, essendo strutture estremamente facili da rimuovere, non comporta oneri significativi e comunque da intendersi già ricompresi nell'importo suddeterminato.

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	PROBABILE VALORE DI MERCATO
Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 14 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	BAR CON PICCOLO RIPOSTIGLIO E SERVIZI IGIENICI	170,00	€ 1.350,00	€ 229.500,00
Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 23 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON INGRESSO, MONTACARICHI E SERVIZI IGIENICI	490,00	€ 1.350,00	€ 661.500,00
Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 24 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON INGRESSO, CAMERINI E SERVIZI IGIENICI	1.290,00	€ 1.350,00	€ 1.741.500,00
Quota di 1000/1000 di PUNTO VENDITA MAPP. 27 sub. 25 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	NEGOZIO CON RIPOSTIGLIO E SERVIZIO IGIENICO	180,00	€ 1.350,00	€ 243.000,00
Quota di 1000/1000 di MAGAZZINO MAPP. 27 sub. 27 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	MAGAZZINO A PIANO PRIMO	225,00	€ 650,00	€ 146.250,00
Quota di 1000/1000 di UFFICI E MAGAZZINO MAPP. 27 sub. 16 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	MAGAZZINO A PIANO PRIMO	685,00	€ 650,00	€ 445.250,00
	BLOCCO UFFICI E SERVIZI	445,00	€ 1.350,00	€ 600.750,00
Quota di 1000/1000 di CABINA ELETTRICA MAPP. 27 sub. 17 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	CABINA ELETTRICA	22,00	A CORPO	€ 15.000,00
Quota di 1000/1000 di CORTE DESTINATA A PARCHEGGIO MAPP. 27 sub. 21 IN VIA STRADA STATALE 45/bis A PONCARALE (BS)	PARCHEGGIO	3.900,00	€ 25,00	€ 97.500,00
DEDUZIONE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE MODIFICHE RISCOstrate			A CORPO	€ 11.000,00
			SOMMANO	€ 4.169.250,00

(dicansi euro quattromilionicosessantannovemiladuecentocinquanta/00)

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 3.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;

- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare come segue il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallimento

€ 4.169.250,00 x 0,90 = € 3.752.325,00

Arrotondato ad € 3.750.000,00 (dicansi euro tremilionisettecentocinquantamila/00)

§ 3.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà alla ditta:

con sede in Poncarale (Bs) C.F.

e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio Chiara Grazioli rep. 14353/3845 del 19.10.2006, trascritto a Brescia il 27.10.2006 ai nn. 57761/33143, e successivo atto di trasformazione di società del notaio Mario Fernandes rep. 36255/12498 del 15.12.2011, trascritto a Brescia il 30.12.2011 ai nn. 54324/34412.

Gli immobili in esame sono stati oggetto anche dei seguenti atti modificativi dei diritti reali.

1. servitù di non edificazione costituita con atto in data 30.07.2002 n. 17049/2994 repertorio notaio Fernandes, trascritta a Brescia il 02.08.2002 ai nn. 36105/22826, a carico delle unità immobiliari di cui ai mappali 27 subb. 3 e 4 del foglio 16 site in comune di Poncarale (adiacenti in lato sud al complesso in esame) e a favore delle unità immobiliari site in comune di Poncarale oggetto della presente stima, corrispondente alla potenzialità edificatoria di un'area in zona "D3" di superficie di mq 800. Il fondo servente era rappresentato dalle unità immobiliari censite nel NCEU del comune di Poncarale foglio 16 NCT mappale 27 sub. 3 piano t cat C/3 cl 2 mq 141 e mappale 27 sub. 4 piano t cat C/3 cl 2 mq 376 mentre il fondo dominante era rappresentato dalle unità oggetto di stima all'epoca censite nel NCEU del comune di Poncarale foglio 16 NCT mappale 27 sub. 5 piano t cat C/3 cl 2 mq 376 e mappale 27 sub. 6 piano t area urbana mq 2024;
2. servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo e per ogni uso costituita con atto in data 30.07.2002 n. 17049/2994 repertorio notaio Fernandes, trascritta a

Brescia il 02.08.2002 ai nn. 36106/22827, a carico delle unità immobiliari oggetto di stima all'epoca censite con i mappali 27 subb. 5 e 6 del foglio 16 e a favore delle unità immobiliari site in già individuate con i mappali 27 subb. 3 e 4 del foglio 16 (adiacenti in lato sud al complesso in esame) sulla striscia di area (ora individuata dal mapp. 27 sub. 22) larga metri lineari 7 (sette) a partire dal confine in lato ovest in fregio al fosso parallelo alla Statale 45 bis;

3. vincolo urbanistico costituito con atto in data 30.07.2002 n. 17049/2994 repertorio notaio Fernandes, trascritto a Brescia il 02.08.2002 ai nn. 36107/22828, con il quale l'originaria proprietaria del complesso in esame e la proprietà confinante in lato sud del complesso in esame si concedevano reciprocamente la facoltà di costruire a confine, per l'estensione massima e per l'ingombro previsti dalle vigenti norme urbanistiche comunali e comunque conformemente ai progetti eventualmente inoltrati alle competenti autorità per ottenere il rilascio della relativa concessione edilizia;
4. servitù industriale per cabina elettrica costituita con atto in data 20.10.2004 n. 80546 repertorio notaio Lesandrelli, trascritto a Brescia il 29.10.2004 al nn. 56040/33584, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. per l'impianto e l'esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica in fabbricato ad uso cabina (mapp. 27 sub. 17).

§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **16.01.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

1) Ipoteca volontaria iscritta in data 27.10.2006 ai nn. 57762/13301 a favore di

, per un importo di € 9.000.000,00 (capitale € 5.000.000,00), allegato n. 18.

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 20.02.2013 ai nn. 5974/829 a favore di

, per un importo di € 300.000,00 (capitale € 242.902,70), allegato n. 19.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.02.2013 ai nn. 7143/1061 a favore di

, per un importo di € 835.000,00 (capitale € 702.311,40), allegato n. 20.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 04.04.2013 ai nn. 11522/1833 a favore di

, per un importo di € 265.000,00 (capitale € 252.577,66), allegato n. 21.

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12.04.2013 ai nn. 13058/2033 a favore di
per un importo di € 130.600,00 (capitale € 108.895,47), allegato n. 22.

6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.04.2013 ai nn. 13640/2094 a favore di
, per un importo di € 60.000,00 (capitale € 52.106,89), allegato n. 23.

7) Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.04.2013 ai nn. 13909/2131 a favore di
, per un importo di € 185.000,00 (capitale € 129.570,46), allegato n. 24.

8) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 06.12.2013 ai nn. 40398/27843 a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO", allegato n. 25.

§ 3.9 – Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto provvederà a fornire direttamente allo Stim.mo Sig. Curatore l'Attestato di Prestazione Energetica prima della messa all'asta dell'immobile.

Per le unità immobiliari sprovviste di impianto di riscaldamento, che non necessitano di A.P.E. secondo i disposti normativi vigenti, il sottoscritto provvederà comunque a fornire la dichiarazione di "certificazione negativa".



§ 4 – AREA (EDIFICABILE PRODUTTIVA ED AGRICOLA) IN PONCARALE (BS)

§ 4.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di area in parte edificabile a destinazione produttiva ed in parte agricola, in comune censuario ed amministrativo di Poncarale, individuata al Catasto Terreni come segue:

Fg. 16 mapp. 28 Semin. Irrig. cl 2 Ha 00.25.20 RD€ 18,87 RA€ 22,13

Fg. 16 mapp. 200 Semin. Irrig. cl 2 Ha 00.44.80 RD€ 33,55 RA€ 39,33

Per una migliore identificazione e visualizzazione dell'unità in esame si allega l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenzato, da nord in senso orario: mapp. 202 del

Fg. 16 NCT; mapp. 201; mapp. 41, 205 e 203; fosso con al di là mapp. 27.

§ 4.2 – Descrizione

Trattasi di due mappali costituenti un solo corpo che si trovano nella zona est del territorio comunale di Poncarale, comune situato ad sud del capoluogo di provincia, Brescia, dal centro del quale dista circa una decina di chilometri.

La giacitura del terreno è pianeggiante e la sua conformazione è approssimativamente trapezoidale.

L'area, sia urbanisticamente sia di fatto, è suddivisa in due porzioni.

Quella più ad ovest ha un'estensione di circa mq 4.750, superficie ottenuta "a tavolino" mediante sovrapposizione della mappa alla relativa tavola del P.G.T. e non con rilievo topografico, che necessiterà per il calcolo della superficie reale da assumere a base dell'intervento edificatorio poiché questa porzione è inserita nel vigente strumento urbanistico in una zona a destinazione produttiva, come si dirà meglio nel successivo specifico paragrafo 4.4 (§4.4).

Ha il fondo in terra battuta e ghiaia, essendo stata utilizzata per alcuni anni come parcheggio aggiuntivo del complesso commerciale già descritto in precedenza e di cui al lotto 1, che si trova ad ovest dell'area de qua.

Sull'area si è riscontrata la presenza di alcuni pali di sostegno dei fari che servivano all'illuminazione dell'area che, avendo un basamento di stabilizzazione semplicemente appoggiato al suolo, risultano facilmente rimovibili così come lo è la piscina fuori terra autoportante che si è rilevata in angolo sud-ovest.

La porzione di area ad est ha invece un'estensione di circa mq 2.250 (calcolati col medesimo criterio già descritto) ed è destinata all'attività agricola, come si dirà meglio nel successivo specifico paragrafo 4.4 (§4.4).

Al momento dei sopralluoghi effettuati il terreno si presentava sostanzialmente incolto e interessato da sterpaglie e da vegetazione spontanea.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 4.3 – Stato di possesso

Gli immobili risultano in possesso della ditta “ ” con sede in Poncarale (Bs) in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Verolanuova (Bs) il 08.02.2013 al n. 459 Serie 1T.

La durata del contratto è fissata in anni 3 a decorrere dal 18.01.2013.

Per l'affitto dell'azienda il canone annuo è stato convenuto in € 180.000,00 oltre IVA di legge.

§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Nel vigente strumento urbanistico (P.G.T.) i terreni in esame sono così definiti dalla zonizzazione del Piano delle Regole (allegato n. 11):

- circa mq 4.750, calcolati graficamente, rientrano nella zona omogenea “AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE D”, il cui sviluppo è normato specificamente dalle N.T.A. del Documento di Piano (allegato n. 13);
- circa mq 2.250, calcolati graficamente, rientrano in zona “E1 AGRICOLA STRATEGICA”, normata dall'art. 26 delle N.T.A. (allegato n. 12).

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

§ 4.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	PROBABILE VALORE DI MERCATO
Quota di 1000/1000 di TERRENO MAPP. 28 A PONCARALE (BS)	AREA EDIFICABILE (PRODUTTIVA)	2.520,00	€ 75,00	€ 189.000,00
Quota di 1000/1000 di TERRENO MAPP. 200 A PONCARALE (BS)	AREA EDIFICABILE (PRODUTTIVA)	2.230,00	€ 75,00	€ 167.250,00
	AREA AGRICOLA	2.250,00	€ 7,00	€ 15.750,00
SOMMANO				€ 372.000,00

(dicansi euro trecentosettantaduemila/00)

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (visure catastali, ecc.).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 4.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare come segue il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallimento

€ 372.000,00 x 0,90 = € 334.800,00

Arrotondato ad € 335.000,00 (dicansi euro trecentotrentacinquemila/00)

§ 4.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà alla ditta:

con sede in Poncarale (Bs) C.F.

e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio Mario Fernandes rep. 29803/7475 del 22.11.2006, trascritto a Brescia il 12.12.2006 ai nn. 66940/38169, e successivo atto di trasformazione di società del notaio Mario Fernandes rep. 36255/12498 del 15.12.2011, trascritto a Brescia il 30.12.2011 ai nn. 54324/34412.

Attualmente si può accedere ai terreni dopo aver attraversato la corte di cui al mapp. 27 sub. 21 mediante un passaggio carraio chiuso da sbarra automatica.

Va però chiarito che nell'atto di provenienza succitato la Fallita dichiarava di essere a conoscenza dell'esistenza della stradella privata tra i mappali 27-48 (oggi mapp. 203) e 45-

29 e prendeva atto che su detta stradella privata avrebbe potuto esercitare il diritto di carico e scarico delle merci, il passaggio dei mezzi di servizio dei dipendenti dell'attività commerciale come già avveniva, impegnandosi a non convogliare mai su tale stradella il traffico degli utenti dell'esercizio commerciale che sarebbero continuati ad accedere all'attività commerciale direttamente dalla strada provinciale 45 bis.

Prendeva atto anche che:

il canale irriguo di proprietà demaniale, che divide il mappale 27 dal mappale 28, non potrà mai essere spostato dall'attuale sede per ragioni idrauliche relative alle quote di irrigazione dei terreni posti a sud; potendo però essere intubato o grigliato con interventi che ne garantiscano la portata e le regole di pulizia idraulica nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e che qualsiasi intervento sul canale in oggetto non potrà essere eseguito da marzo ad ottobre di ciascun anno.

Con atto di costituzione di vincolo di destinazione a rogito del notaio Gerolamo Cogoli rep. 45278 del 14.05.1991, trascritto a Brescia in 03.06.1991 ai nn. 15664/11162, i danti causa della Fallita vincolavano ai fini della realizzazione di attrezzature agricole (porcilaie) i terreni in esame.

Il cambio di destinazione intervenuto con il nuovo strumento urbanistico (P.G.T.) ha reso inefficace tale vincolo per la parte rientrante nell'Ambito "D", mentre rimane valido per la parte a destinazione agricola.

§ 4.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **16.01.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 20.02.2013 ai nn. 5974/829 a favore di _____, per un importo di € 300.000,00 (capitale € 242.902,70), allegato n. 19.

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.02.2013 ai nn. 7143/1061 a favore di _____, per un importo di € 835.000,00 (capitale € 702.311,40), allegato n. 20.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 04.04.2013 ai nn. 11522/1833 a favore di _____, per un importo di € 265.000,00 (capitale € 252.577,66), allegato n. 21.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12.04.2013 ai nn. 13058/2033 a favore di
, per un importo di € 130.600,00 (capitale € 108.895,47), allegato n. 22.

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.04.2013 ai nn. 13640/2094 a favore di
, per un importo di € 60.000,00 (capitale € 52.106,89), allegato n. 23.

6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.04.2013 ai nn. 13909/2131 a favore di
, per un importo di € 185.000,00 (capitale € 129.570,46), allegato n. 24.

7) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 06.12.2013 ai nn. 40398/27843 a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO", allegato n. 25.

Si precisa che a carico dei danti causa della Fallita e sui beni oggetto di stima (assieme ad altri) è stata iscritta in data 02.05.1991 ai nn. 12622/2115 un'ipoteca volontaria a favore dell' con sede in Roma.

Detta ipoteca non risulta essere mai stata cancellata, ma nemmeno rinnovata, pur essendo decorsi sia il tempo di esigibilità del credito (che era fissato in 10 anni) sia il termine ventennale di validità della scrittura.

§ 4.9 – Attestato di Prestazione Energetica

Trattandosi di terreni, gli immobili in esame non necessitano dell'Attestato di Prestazione Energetica.



§ 5 – DEPOSITO A BAGNOLO MELLA (BS)

§ 5.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di una cantina-deposito al piano interrato del complesso immobiliare sito in Via Leno n. 9 in comune censuario ed amministrativo di Bagnolo Mella (Bs), individuata al Catasto Fabbricati come segue:

Fg. 22/NCT mapp. 33/33 Via Leno, 9 cat C/2 cl 3 mq 30 RC€ 66,62

Per una migliore identificazione e visualizzazione dell'unità in esame si allegano: l'estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 14), la planimetria catastale (allegato n. 15),

l'elaborato planimetrico (allegato n. 16) ed il relativo elenco subalterni (allegato n. 17).

Confini da nord in senso orario: terrapieno; su due lati mapp. 33 sub. 24 del Fg. 22/NCT; mapp.33 subb. 37 e 35.

§ 5.2 – Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova nella zona sud-est del territorio comunale di Bagnolo Mella, comune situato ad nord-est del capoluogo di provincia, Brescia, dal centro del quale dista circa km 16.

E' ubicata in via Leno al civico n. 9, in una zona a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzata e dotata delle principali reti tecnologiche dei servizi (fognatura, energia elettrica, acquedotto, telefonia, ecc.).

Il condominio in cui si trova si sviluppa su quattro livelli di piano, di cui di cui tre fuori terra.

Il deposito, sub. 33, si trova nella porzione nord del complesso, al piano interrato e si raggiunge utilizzando le due scale comuni oppure la rampa carraia comune (sub. 24).

L'unità è composta da un unico locale con forma rettangolare.

Ha una superficie lorda commerciale di circa mq 30 ed un'altezza di m 2,20.

Le finiture sono estremamente semplici, ai fini valutativi, da considerare sostanzialmente al rustico (es. pavimento in battuto di cemento, pareti in cemento o in blocchi di cls tipo prismi, solaio in lastre tipo predalles, impianto di illuminazione esterno) ed in normale stato di conservazione e di manutenzione.

All'unità in esame compete quota proporzionale delle parti comuni individuabili ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e quelle risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni allegati alla presente con i nn. 16 e 17.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 5.3 – Stato di possesso

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, gli immobili risultano sfitti ed inutilizzati.

§ 5.4 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, si è potuto accertare quanto segue.

Il complesso immobiliare originario, realizzato anteriormente alla data 01.09.1967, è stato

completamente demolito e sulla relativa area di sedime è stato realizzato il complesso commerciale-residenziale nel quale si trova l'unità in esame, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Bagnolo Mella:

- Concessione edilizia in data 21.04.1995 n. 5982 P.E.;
- Successive varianti in data 15.11.1995 n. 6098 P.E. ed in data 04.07.1996 n. 6215;
- D.I.A. per variante in data 21.03.1996 n. 3673;
- D.I.A. per varianti in data 06.10.2004 n. 8462.

I beni sono stati dichiarati agibili dal comune di Bagnolo Mella con provvedimenti del 17.01.2000 e in data 08.02.2005.

L'intervento è stato oggetto di Convenzione urbanistica stipulata con il comune di Bagnolo Mella, con atto in data 14.03.1995 n. 59822/14608 rep. notaio Cogoli, trascritto a Brescia il 11.04.1995 n. 9926/6953.

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

La rappresentazione grafica fornita dalla planimetrie catastali, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, è conforme a quanto autorizzato ed allo stato dei luoghi.

§ 5.5 – Stima del probabile valore di mercato

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano, del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, visionato quanto riportato nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2013), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto è pervenuto alle seguenti valutazioni:

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	PROBABILE VALORE DI MERCATO
Quota di 1000/1000 di DEPOSITO MAPP. 33 sub. 33 IN VIA LENO 9 A BAGNOLO MELLA (BS)	CANTINA-DEPOSITO	30,00	€ 400,00	€ 12.000,00
SOMMANO				€ 12.000,00

(dicansi euro dodicimila/00)

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima.

§ 5.6 – Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ diversa fiscalità tra acquisti a libero mercato e acquisti all'asta;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'asta si svolga con rilanci.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame ed i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare come segue il

Prezzo di base d'asta della quota spettante al Fallimento

€ 12.000,00 x 0,90 = € **10.800,00** (dicansi euro diecimilaottocento/00)

§ 5.7 – Atti di provenienza, stato dell'intestazione e dei diritti reali

Gli immobili oggetto di stima sono intestati, per la quota indivisa di 1000/1000 della piena proprietà alla ditta:

con sede in Poncarale (Bs)

e ciò in forza dell'atto di compravendita del notaio Giovanni Battista Calini rep. 84644/24664 del 10.04.2008, trascritto a Brescia il 17.04.2008 ai nn. 17584/10705, e successivo atto di trasformazione di società del notaio Mario Fernandes rep. 36255/12498 del 15.12.2011, trascritto a Brescia il 30.12.2011 ai nn. 54324/34412.

§ 5.8 – Scritture pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, (già

Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **16.01.2013** si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 20.02.2013 ai nn. 5974/829 a favore di _____, per un importo di € 300.000,00 (capitale € 242.902,70), allegato n. 19.

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.02.2013 ai nn. 7143/1061 a favore di _____, per un importo di € 835.000,00 (capitale € 702.311,40), allegato n. 20, con la precisazione che nella nota di iscrizione è stato erroneamente inserito il comune di Poncarale anziché quello di Bagnolo Mella.

3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 04.04.2013 ai nn. 11522/1833 a favore di _____, per un importo di € 265.000,00 (capitale € 252.577,66), allegato n. 21.

4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12.04.2013 ai nn. 13058/2033 a favore di _____, per un importo di € 130.600,00 (capitale € 108.895,47), allegato n. 22.

5) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.04.2013 ai nn. 13640/2094 a favore di _____, per un importo di € 60.000,00 (capitale € 52.106,89), allegato n. 23.

6) Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.04.2013 ai nn. 13909/2131 a favore di _____, per un importo di € 185.000,00 (capitale € 129.570,46), allegato n. 24.

7) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 06.12.2013 ai nn. 40398/27843 a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO _____", allegato n. 25.

§ 5.9 – Attestato di Prestazione Energetica

L'unità in esame non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo i disposti normativi vigenti.

Il sottoscritto provvederà comunque a fornire allo Stim.mo Sig. Curatore la dichiarazione di "certificazione negativa".



Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'III.mo Sig. Presidente e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico

affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella lì 17.01.2014

L'ESPERTO