

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.34/2022: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT. FRANCO BAIGUERA

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 16.05.2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 34/2022: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT. FRANCO BAIGUERA

PERIZIA DI STIMA

Per accertare il corrente valore di mercato del patrimonio immobiliare di proprietà della società:

OMISSIS

Con sede in ROVATO (BS)

Codice fiscale omissis

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 28.04.2022 ha effettuato un sopralluogo nel Comune di Orzivecchi (BS), ove sono siti gli immobili oggetto del patrimonio della società; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

PREMESSE E CRITERI DI STIMA

Il compendio immobiliare è formato da un centro commerciale con ampio parcheggio dove sono stati realizzati un supermercato e n.14 negozi disposti su due gallerie, in parte locati a terzi ed in parte sfitti.

Gli utilizzatori finali del supermercato sono gli operatori della grande distribuzione, che, subentrano nelle attività e prendono in locazione gli

immobili (solo in alcuni casi acquistano); in tal caso il canone corrente di locazione viene calcolato, come da prassi commerciale del settore nella misura del 2,5% del fatturato e gli immobili risultano destinati a investitori immobiliari o fondi di investimento.

In considerazione della situazione pandemica che ha inciso sui fatturati del 2020 il canone di locazione per il supermercato è stato calcolato sulla media dei fatturati dall'azienda precedentemente insediata relativi all'ultimo triennio.

Per i negozi si è fatto riferimento ai canoni effettivamente percepiti per le unità immobiliari locate; tuttavia in considerazione dell'ampia forbice rilevata tra i vari canoni di locazione (alcune unità immobiliari come la banca sono affittate a prezzi superiori alla media di zona ed altre invece sono state locate a prezzi decisamente bassi in ottica di rilancio del centro commerciale) si è optato per calcolare il più probabile canone di locazione di riferimento utilizzando la media ponderale tra il totale dei canoni annui attualmente percepiti e i mq realmente locati; si è ottenuto:

€ 55.900,00 (canoni annui) : 1.768 (mq affittati) = €/mq 31,61 arrotondato a €/mq 32,00 annui.

Partendo dai canoni di locazione così calcolati, moltiplicando il canone medio al mq per la superficie di ogni singola unità si ottiene il teorico canone locatizio di ogni unità immobiliare; il valore dei ogni negozio viene calcolato applicando al canone così determinato un tasso di redditività del 7,5% in linea con la media di settore per immobili commerciali e con le indicazioni assunte presso agenzie immobiliari che si occupano del settore commerciale e con banche d'affari che seguono la costituzione e l'operatività dei fondi immobiliari (redditività media settore commerciale

7-8 %).

Si consideri che l'incidenza degli oneri gravanti sulla proprietà quali IMU, costi gestione immobili, quota manutenzioni, assicurazione, 50% registrazione contratto locazione, fiscalità, è circa del 50%, che riduce la redditività lorda ad un 3,50 – 4,0% netto.

E' necessario sottolineare come immobili destinati a supermercati siano difficilmente riconvertibili, a parte rari casi, in altre destinazioni commerciali e tale possibilità è fortemente influenzata dalla dimensione, dalla posizione e dalla visibilità; mentre un immobile destinato a supermarket di quartiere trova comunque un suo utilizzo e può risultare anche particolarmente appetibile nel caso in cui siano presenti concorrenti nelle vicinanze, lo stesso non vale per altre destinazioni commerciali situati in centri commerciali che risultino poco visibili o lontane dalle principali vie di scorrimento.

Si deve evidenziare che, per mantenere vivo detto centro commerciale, le locazioni sono risultate in alcuni casi sotto quotate tuttavia nel caso di immobili commerciali il vero valore di possibile vendita è dato dalla capitalizzazione del reddito che ciascun immobile può produrre nel centro commerciale o nella zona ove è ubicato ed è per detto motivo che si è optato per effettuare una media ponderale dei canoni di locazione.

Nel caso specifico all'interno del medesimo centro commerciale vi sono unità immobiliari locate e unità immobiliari sfitte, indice che non vi è elevata richiesta immobiliare e di insediamento di attività; la presenza di un contratto di affitto superiore alla media (32,00 €/mq annui) rappresenta un fattore di apprezzamento dell'immobile in quanto produce un reddito appetibile in ipotesi del proseguimento del rapporto di

locazione, tale circostanza viene premiata con un incremento di valore di circa il 10%, viceversa per gli immobili affittati a valori inferiori alla media o sfitti detto coefficiente incrementativo non viene applicato.

I vari negozi in oggetto hanno superfici notevolmente diverse tra loro, si passa da piccoli negozi di 80 mq circa a grandi unità da più di 400 mq; la collocazione sul mercato di negozi di piccole dimensioni è senza dubbio più agevole e l'immobile è sicuramente più appetibile perché si amplia la platea delle possibili attività insediabili e di conseguenza dei possibili acquirenti, inoltre si parte da un investimento di acquisto inferiore e si hanno costi di gestione più contenuti, per detti motivi si ritiene che a unità immobiliari con superficie inferiore ai 200,00 mq deve essere applicato un fattore incrementativo di valore del 15%, viceversa per gli immobili con superfici oltre i 200,00 mq detto coefficiente incrementativo non viene applicato.

Il centro commerciale ha incontrato notevoli difficoltà nelle sua collocazione sul mercato pertanto trattandosi di una vendita giudiziale lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce il valore in ambito giudiziale per le unità commerciali ridotto del 20% rispetto al valore di mercato desunto dalla capitalizzazione del reddito.

SUPERMERCATO E NEGOZI SITI IN COMUNE DI ORZIVECCHI (BS)

VIA TOVINI.

Trattasi di un supermercato e 14 negozi facenti parte del medesimo centro commerciale, il tutto situato in comune di Orzivecchi in una zona







DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Orzivecchi**

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Don Angelo Piccinelli / via Giuseppe Tovini n.1,
mappali:

2/ 1 P.T. area urbana di mq 2.980 (**trattasi di strada**)

2/ 3 galleria, dis., locale quadri elettrici, cabina elettrica, loc. pompe e
vasca antincendio bcnc ai sub. 20-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-
47-48-49-50

2/ 4 W.C. e dis. bcnc ai sub. 20-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-
48-49- 50

2/34 P.T. Cat. D/1 R.C. € 51,65 (**trattasi di cabina elettrica**)

2/35 P.T. Cat. C/1 Cl. 1 Mq 222 R.C. € 1.651,01

2/37 P.T. Cat. D/8 R.C. € 25.398,60

2/38 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 130 R.C. € 1.537,49

2/39 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 258 R.C. € 3.051,33
2/40 P.T. Cat. D/8 R.C. € 2.480,00
2/41 P.T. Cat. D/8 R.C. € 3.776,40
2/42 P.T. Cat. D/8 R.C. € 3.284,40
2/43 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 298 R.C. € 3.524,40
2/44 P.T. Cat. D/8 R.C. € 4.577,00
2/45 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 96 R.C. € 1.135,38
2/46 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 159 R.C. € 1.880,47
2/47 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 74 R.C. € 875,19
2/48 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 61 R.C. € 721,44
2/49 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 122 R.C. € 1.442,88
2/50 P.T. Cat. C/1 Cl. 4 Mq 257 R.C. € 3.039,50
2/52 P.T. area urbana di mq 2.393 (trattasi di strada)

2/53 corte e pensiline bene comune censibile ai sub. 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50

- **C.T. Fg. 7**, mappale:

335 di Ha 0.13.30 – seminativo irriguo - (area inglobata in sede stradale)

Attualmente in ditta alla società:

OMNISSIS

Con sede in ROVATO (BS)

Codice fiscale ommissis

Per quota 1/1 proprietà

DESCRIZIONE SINTETICA

A. SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile (mappale 2/37) di grandi dimensioni al piano terra.

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata.

Il punto vendita adibito a supermercato presenta le seguenti caratteristiche:

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e gli spogliatoi appaiono recenti e in buone condizioni.

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

B. NEGOZI

Trattasi di 14 negozi con accesso diretto dalla galleria comune anche al supermercato, le finiture interne sono analoghe per tutti i negozi e sono caratterizzate da: vetrine in cristallo con saracinesche in lamiera verniciata, pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, controsoffitto in cartongesso a quadrotti, illuminazione al Neon, impianti di riscaldamento e raffrescamento autonomi tramite pompe di calore.

C. PARTI COMUNI

Agli immobili competono le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni individuati ai sub 3 - 4 - 53;
competono inoltre le quote indivise dei sub 34 (cabina elettrica) e sub 52 (area urbana di mq. 2393 strada interna) secondo le quote indivise millesimali riportate nella seguente tabella:

Identificativo catastale	Rendita Catastale €	Millesimi di comproprietà dei subalterni 34 e 52
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 35	1.651,01	28,28
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 37	25.398,60	435,09
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 38	1.537,49	26,34
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 39	3.051,33	52,27
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 40	2.480,00	42,48
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 41	3.776,40	64,69
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 42	3.284,40	56,26
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 43	3.524,40	60,37
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 44	4.577,00	78,41
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 45	1.135,38	19,45
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 46	1.880,47	32,21
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 47	875,19	14,99
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 48	721,44	12,36
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 49	1.442,88	24,72
Fg.7/NCT mapp. 2 sub. 50	3.039,50	52,07
Totale Rendite	58.375,49	1.000,00

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto eccezion fatta per alcune variazioni delle tramezzature interne (perlopiù pareti mobili o in cartongesso) all'interno di varie unità immobiliari, modifiche apportate in base alle specifiche esigenze delle attività insediate; la planimetria catastale del negozio (Fg.7 mapp.2 sub.50) che non è conforme in quanto non viene rappresentano il secondo bagno con relativo antibagno presente nello spigolo sud-ovest dell'immobile e

Si precisa inoltre che alcune unità immobiliari sono catastalmente classate con categoria C/1 (Negozzi e botteghe) e altre con categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto del Notaio Maurizio Poli in data 25.06.1998 Rep. 104665 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 08/07/1998 ai numeri 22026/15240.

Atto del Notaio Manuela Mondello in data 09.04.1999 Rep. 105536 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 05/05/1999 ai numeri 14933/10103.

Atto del Notaio Manuela Mondello in data 09.04.1999 Rep. 105537 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 05/05/1999 ai numeri 14935/10105.

Atto del Notaio Manuela Mondello in data 08.10.1999 Rep. 110095 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 26/10/1999 ai numeri 38591/24563 e ai numeri 38593/24565.

Atto del Notaio Francesco Trapani in data 12.04.2002 Rep. 41278 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia data 07/05/2002 ai numeri 19519/12185.

Atto del Notaio Francesco Trapani in data 24.05.2002 Rep. 41940 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 17/06/2002 ai numeri 26877/16829.

Atto del Notaio Francesco Trapani in data 03.08.2012 Rep. 89425/14187
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 10/08/2012
ai numeri 29723/20579. (relativo al solo mappale 2 sub. 35)

Atto del Notaio Manuela Mondello in data 05.04.2000 Rep. 114804
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 20/04/2000
ai numeri 17016/9457. (relativo al solo mappale 335)

CONFORMITA' EDILIZIA

Elenco pratiche edilizie

- 1) Concessione edilizia n°24/1997 del 12.07.1997- Opere urbanizzazione
- 2) Concessione edilizia n°28/1997 del 28.10.1997 - Realizzazione complesso commerciale
- 3) Concessione edilizia n°34/98 del 28.01.1999 - Varianti interne e pensiline esterne
- 4) Concessione edilizia °59/98 - Costruzione cabina ENEL
- 5) Concessione edilizia n°02/99 - Variante alla CE n°59/98
- 6) DIA n°2 del 16.03.1999 prot.1118 - Recinzione
- 7) Concessione edilizia n°11 del 15.04.2000 - Variante a CE n°28/97 e CE n°34/98 redistribuzione interna
- 8) DIA n°41 del 27.06.2000 prot.2767 - Cabina di trasformazione ENEL
- 9) DIA n°48 del 07.08.2000 prot.3325 - Modifiche interne
- 10) DIA n°52 del 03.10.2000 - Modifiche tavolati e formazione soppalco
- 11) DIA n°11 del 14.03.2001 prot.994 - Pensiline, tramezze interne e servizi igienici
- 12) DIA n°39 del 30.05.2001 prot.2147 - Formazione porte e servizio igienico nel negozio abbigliamento "Le Matte"

- 13) DIA n°69 del 12.10.2001 prot.3714 - Demolizione tramezze e due servizi igienici, costruzione nuovo servizio igienico
- 14) DIA n°16 dell'11.03.2002 prot.1098 - Modifica tavolati interni e formazione di nuova apertura
- 15) DIA n°35 del 14.05.2002 - Pensilina
- 16) DIA n°66 del 14.10.2002 prot.4893 - Modifiche interne per ampliamento supermercato
- 17) DIA n°20 del 03.05.2003 prot.2207 - Opere interne, demolizione di tavolato per ampliamento negozio sub.40 (non sono state depositate tavole grafiche allegate)
- 18) DIA n°37 del 15.07.2003 prot.3699 - Modifica tavolati interni
- 19) DIA n°51 del 22.11.2003 prot.6266 - Modifica tavolati interni
- 20) DIA n°43 del 22.07.2004 - Formazione di deposito container rifiuti nel cortile interno alla proprietà
- 21) DIA n°58 del 30.11.2007 prot.7670 - Modifica tavolati interni per formazione negozio parrucchiera
- 22) DIA n°24 del 02.04.2010 prot.2479 - Manutenzione straordinaria per formazione servizi igienici (Fg.7 mapp.2 sub.50)
- 23) CILA n°25/2017 del 12.05.2017 - Lavori di manutenzione straordinaria relativi a negozio (Fg.7 mapp.2 sub.45)
- 24) CILA n°37/2017 del 19.07.2017 - Lavori di manutenzione straordinaria relativi a negozio (Fg.7 mapp.2 sub.40)
- 25) - Certificati di agibilità del 2000 relativi alle singole unità immobiliari e riferiti a CE n°24/97-n°28/9-n°34/98-n°59/98-n°2/99-n°11/00 e DIA n°2/99-n°41/00-n°48/00

- Certificato di agibilità del 05.12.2002 relativa al Fg.7 mapp.2 sub.7 e riferito a DIA n°16/02 e DIA n°35/02
- Certificato di agibilità del 15.01.2008 relativa all'intero immobile (Fg.7 mapp.2) e riferito a DIA n°58/07 del 30/11/2007 prot. 7670/07
- Attestazione di agibilità del 14.06.2017 relativa a negozio (Fg.7 mapp.2 sub 45) riferita a CILA n°25/2017.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Secondo quanto stabilito dal PGT vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°28 del 10.11.2016 l'immobile in esame è sito in zona *D1 Ambito produttivo polifunzionale (NTA Art.77)*.

Il PGT vigente all'art.77 delle NTA relativamente alle destinazioni d'uso stabilisce che: *"- le attività terziarie e direzionali: è confermata la Grande Struttura di vendita – GS (La Girandola) esistente con possibilità di ampliamento urbanistico, una tantum, del 10% della superficie di vendita attuale, previa dotazione di servizi pubblici o loro monetizzazione"*.

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale del complesso edilizio è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto riportato nelle pratiche edilizie approvate.

Inoltre la distribuzione interna dell'immobile in esame risulta conforme a quanto previsto nella pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici **eccezion fatta per lievi variazioni delle tramezzature interne di alcune unità immobiliari (realizzate con pareti mobili o in cartongesso)**.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di agibilità relativi alle modifiche interne apportate con le ultime pratiche edilizie relative ai negozi catastalmente identificati al Fg.7 mapp.2 sub.40 e sub.50.

STIMA

A. SUPERMERCATO

1. Supermercato mappale 2/37
2. Area mapp.2/1 (area urbana strada)
3. Mapp. 335 fg.7 (strada)

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di circa mq 2.995,00 di cui mq 2.222,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a zone di lavorazione, 6 celle frigorifere, spogliatoi, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività (totale superficie ragguagliata di mq 2.531,00 circa).



Il mapp. 2/1 area urbana di mq. 2980 è area destinata a strada pubblica da cedere priva di valore;

il mapp. 335 di mq. 1330 è area destinata a strada pubblica da cedere priva di valore;

Stima per capitalizzazione:

In base ai fatturati forniti dalla proprietà relativi al 2018-2019 e 2020 si ottiene:

media fatturati = € 3.317.000,00

Fatturato x % resa = Canone di affitto annuo

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 3.317.000,00 x 2,5% = € 82.925,00 (canone annuo)

€ 82.925,00 (canone annuo) : 7,5% = € 1.105.666,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE PURA: € 1.105.666,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 1.105.666,67 – 20% = € 884.533,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 880.000,00

Pari a circa €/mq 348,00.

B. NEGOZI

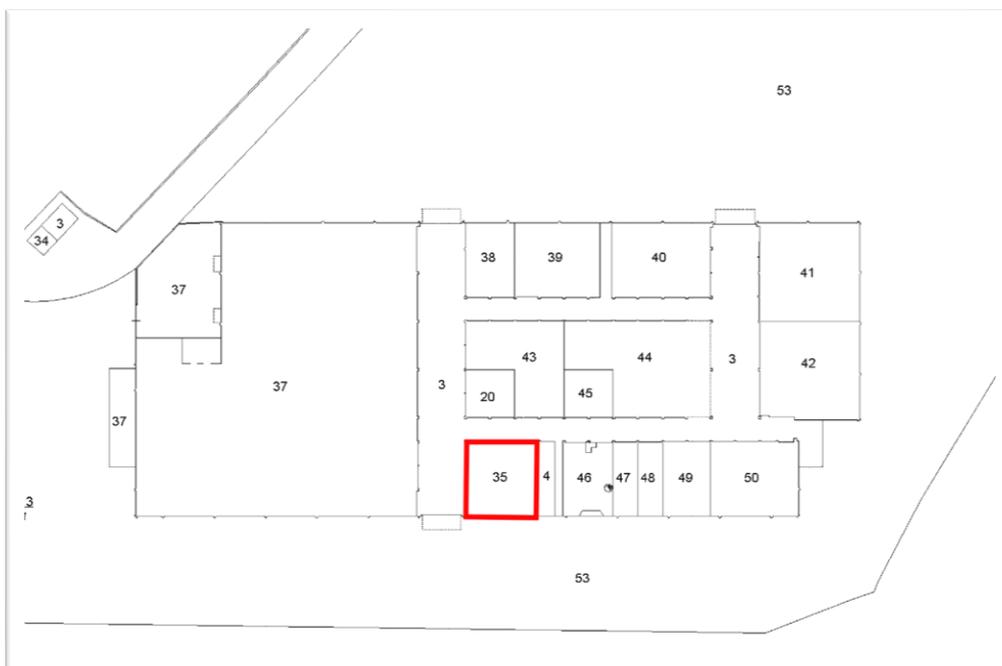
Stima per capitalizzazione:

Alla base della stima c'è il dato ricavato dalla media ponderale tra il totale dei canoni locativi attualmente in essere e il totale delle superfici

attualmente locate, in quanto tutte le unità immobiliari presentano le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

4. Negozio, mappale 2/35 attualmente non affittato

Trattasi di unità immobiliare di mq 229,00 circa composta da un ampio negozio d'angolo con 5 vetrine e un piccolo bagno con antibagno.



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 229,00= € 7.328,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 7.328,00 (canone annuo) : 7,5% = € 97.706,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 97.706,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 97.706,67 – 20% = € 78.165,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 80.000,00

Pari a circa €/mq 349,00.

5. Negozio, mappale 2/38 attualmente affittato a bar

Trattasi di unità immobiliare di mq 156,00 circa composta da negozio d'angolo con tre vetrine (di cui una di dimensione doppia rispetto alle vetrine standard), due ripostigli, due bagni con disimpegno e cella frigorifera attualmente affittato a bar con contratto del 10.01.2015 della durata ai anni 4 con canone di € annui 4.800,00 (pari a €/mq annui 30,77)



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 156,00= € 4.992,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 4.992,00 (canone annuo) : 7,5% = € 66.560,00 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 66.560,00

Incremento 15% di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq

€ 66.560,00 + 15% = 76.544,00

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 76.544,00 – 20% = € 61.235,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 60.000,00

Pari a circa €/mq 385,00.

6. Negozi, mappale 2/39 attualmente non affittato

Trattasi di unità immobiliare di mq 277,00 circa composta da negozio con tre vetrine sulla galleria e doppi servizi con antibagno.



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 277,00= € 8.864,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 8.864,00 (canone annuo) : 7,5% = € 118.186,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 118.186,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 118.186,67 – 20% = € 94.549,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 95.000,00

Pari a circa €/mq 343,00.

7. Negozio, mappale 2/40 attualmente affittato a pescheria

Trattasi di unità immobiliare di mq 319,00 circa composta da negozio d'angolo con sei affacci sulle gallerie (di cui alcuni privi di vetrine), due servizi con antibagno, spogliatoi del personale, zona lavaggio attrezzi, cella frigorifera, ripostiglio, magazzino e ufficio, attualmente affittato a

pescheria con contratto del 03.07.2017 della durata di anni 6 con canone di € annui 8.000,00 (pari a €/mq annui 25,08)



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 319,00= € 10.208,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 10.208,00 (canone annuo) : 7,5% = € 136.106,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 136.106,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 136.106,67 – 20% = € 108.885,34

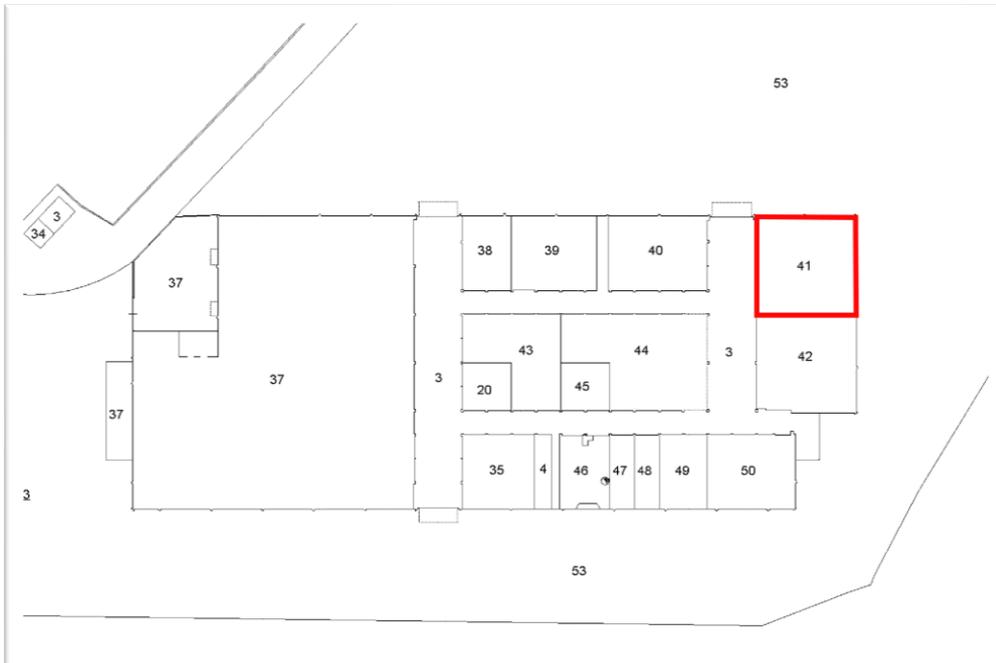
VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 110.000,00

Pari a circa €/mq 345,00.

8. Negoziò, mappale 2/41 attualmente affittato a autosalone

Trattasi di unità immobiliare di mq 420,00 circa composta da negoziò con

4 vetrine e servizi con antibagno, attualmente affittato a autosalone con contratto del 01.05.2016 della durata ai anni 6 con canone di € annui 6.000,00 (pari a €/mq annui 14,29).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 420,00= € 13.440,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 13.440,00 (canone annuo) : 7,5% = € 179.200,00 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 179.200,00

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 179.200,00 – 20% = € 143.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 145.000,00

Pari a circa €/mq 345,00.

9. Negozio, mappale 2/42 attualmente affittato a ristorante

Trattasi di unità immobiliare di mq 416,00 composta da ristorante d'angolo con due vetrine sulla galleria, con ampia zona servizi anche per gli avventori dotati di antibagno e disbrighi, zone di preparazione, zone di lavaggio e dispensa, attualmente affittato a ristorante con contratto del 09.03.2015 della durata ai anni 6 con canone di € annui 4.800,00 (pari a €/mq annui 11,54).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 416,00= € 13.312,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 13.312,00 (canone annuo) : 7,5% = € 177.493,34 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE € 177.493,34

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 177.493,34 – 20% = € 141.994,67

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 140.000,00

Pari a circa €/mq 337,00.

10. Negozio, mappale 2/43 attualmente non affittato

Trattasi di unità immobiliare di 304,00 circa composta da negozio d'angolo con 8 vetrine disposte su tre gallerie differenti e bagno con antibagno.



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 304,00= € 9.728,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 9.728,00 (canone annuo) : 7,5% = € 129.706,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 129.706,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 129.706,67 – 20% = € 103.765,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 105.000,00

Pari a circa €/mq 345,00.

11. Negozio, mappale 2/44 attualmente non affittato

Trattasi di unità immobiliare di 717,00 circa composta da negozio d'angolo con 8 vetrine disposte su tre gallerie differenti, portico e bagno con antibagno.



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 717,00= € 22.944,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 22.944,00 (canone annuo) : 7,5% = € 305.920,00 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 305.920,00

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 305.920,00 – 20% = € 244.736,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 240.000,00

Pari a circa €/mq 334,00.

12. Negozio, mappale 2/45 attualmente affittato a CAF

Trattasi di unità immobiliare di mq 106,00 circa composta da negozio con due vetrine sulla galleria, servizi con antibagno, corridoio, due ripostili e due stanze tra loro comunicanti, attualmente affittato a un CAF con contratto del 01.01.2016 della durata di anni 6 con canone di € annui 4.900,00 (pari a €/mq annui 44,23)



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 106,00= € 3.392,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 3.392,00 (canone annuo) : 7,5% = € 45.226,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 45.226,67

Incremento di valore per presenza di contratto di affitto + 10% e
incremento di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq + 15%

€ 45.226,67 + 25% = 56.533,34

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro
commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato
e si ottiene quindi:

€ 56.533,34 – 20% = € 45.226,67

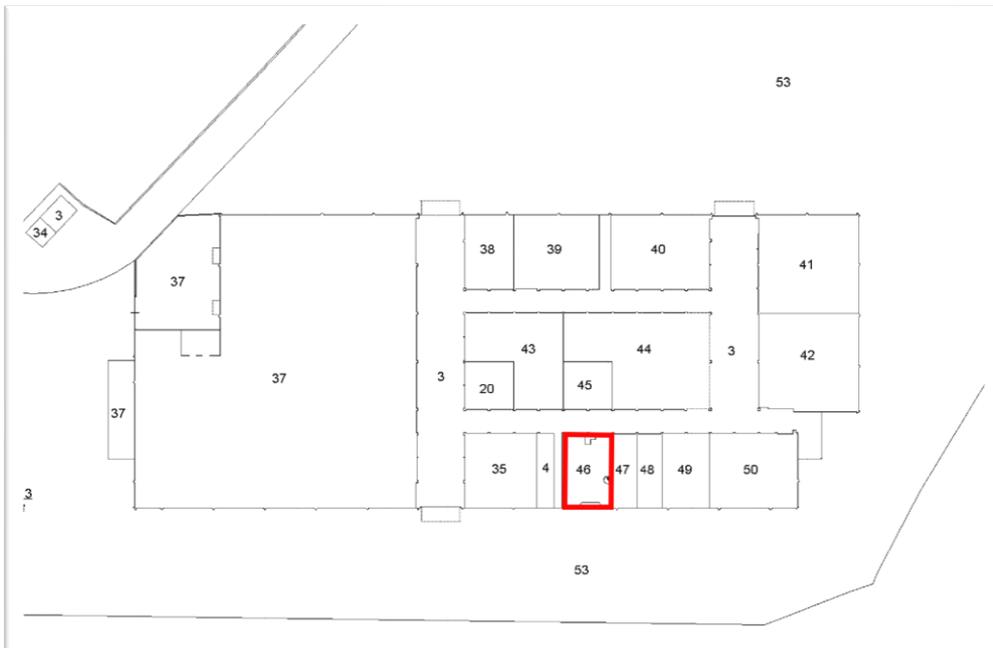
VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 45.000,00

Pari a circa €/mq 425,00.

13. Negozio, mappale 2/46 attualmente affittato a banca

Trattasi di unità immobiliare di mq 188,00 circa composta da banca con
due vetrine sulla galleria e un accesso dall'esterno, con quattro uffici,
zona cassaforte, servizi con antibagno e soppalco collegato accessibile
tramite scala a chiocciola, attualmente affittato a una banca con contratto

del 01.10.2012 della durata ai anni 6 con canone di € annui 17.100,00 (pari a €/mq annui 90,96).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 188,00= € 6.016,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 6.016,00 (canone annuo) : 7,5% = € 80.213,34 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 80.213,34

Incremento di valore per presenza di contratto di affitto + 10% e

incremento di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq + 15%

€ 80.213,34 + 25% = 100.266,68

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato

e si ottiene quindi:

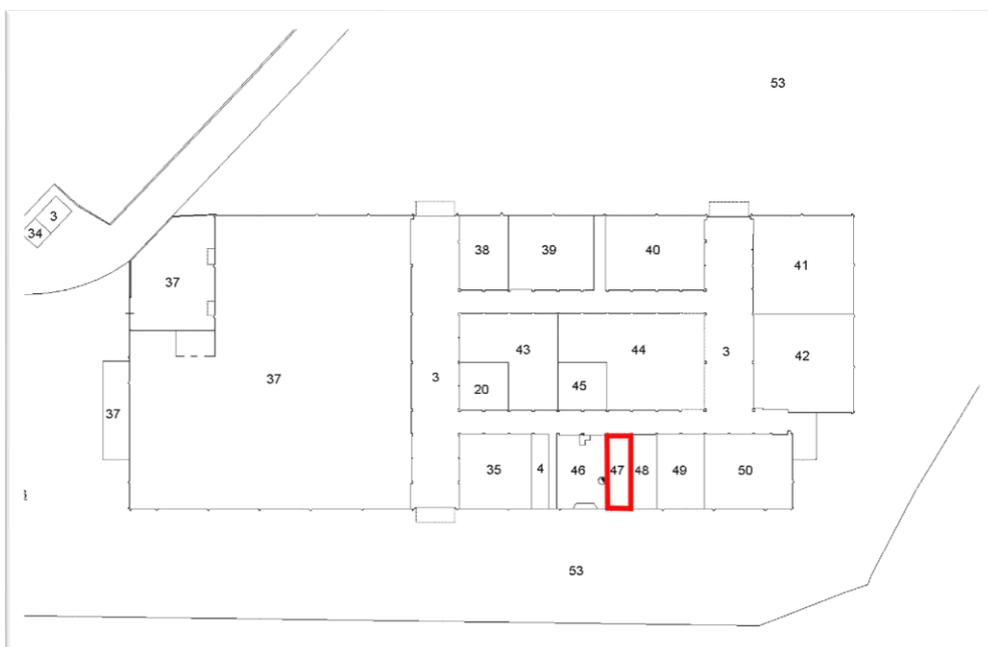
€ 100.266,68 – 20% = € 80.213,34

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 80.000,00

Pari a circa €/mq 422,00.

14. Negozio, mappale 2/47 attualmente affittato a estetista

Trattasi di unità immobiliare di mq 82,00 circa composta da negozio con una sola vetrina sulla galleria con servizi con antibagno, sono presenti delle /rie interne propedeutiche all'attività insediata, attualmente affittato a un'estetista con contratto del 01.10.2012 della durata ai anni 6 con canone di € annui 6.700,00 (pari a €/mq annui 81,71).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 82,00= € 2.624,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 2.624,00 (canone annuo) : 7,5% = € 34.986,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 34.986,67

Incremento di valore per presenza di contratto di affitto + 10% e

incremento di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq + 15%

€ 34.986,67 + 25% = 43.733,34

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

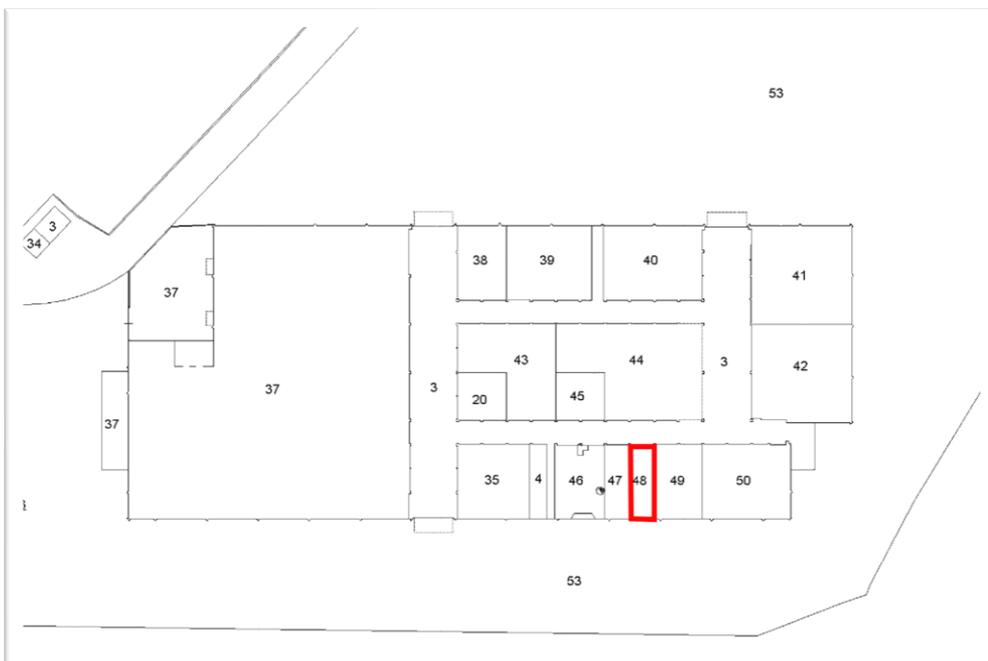
€ 43.733,34 – 20% = € 34.986,67

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 35.000,00

Pari a circa €/mq 427,00.

15. Negozio, mappale 2/48 attualmente affittato a CAF

Trattasi di unità immobiliare di mq 81,00 circa composta da negozio con una sola vetrina sulla galleria, retro negozio e servizi con antibagno, attualmente affittato a un CAF con contratto del 01.09.2019 della durata ai anni 6 con canone di € annui 3.600,00 (pari a €/mq annui 44,44).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 81,00= € 2.592,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 2.592,00 (canone annuo) : 7,5% = € 34.560,00 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 34.560,00

Incremento di valore per presenza di contratto di affitto + 10% e
incremento di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq + 15%

$$€ 34.560,00 + 25\% = 43.200,00$$

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro
commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato
e si ottiene quindi:

$$€ 43.200,00 - 20\% = € 34.560,00$$

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 35.000,00

Pari a circa €/mq 432,00.

16. Negozio, mappale 2/49 attualmente non affittato

Trattasi di unità immobiliare di mq 154,00 composta da negozio con due
vetrine sulla galleria e retro negozio, attualmente non affittato.



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 154,00= € 4.928,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 4.928,00 (canone annuo) : 7,5% = € 65.706,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 65.706,67

Incremento di valore per superficie inferiore ai 200,00 mq + 15%

€ 65.706,67 + 15% = 75.562,67

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato

e si ottiene quindi:

€ 75.562,67 – 20% = € 60.450,14

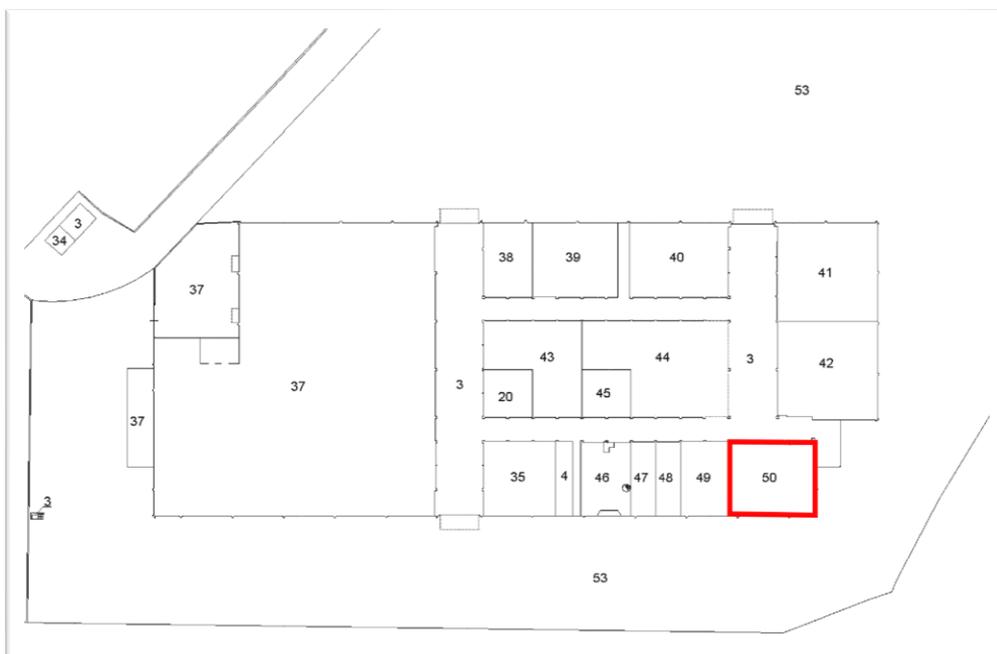
VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 60.000,00

Pari a circa €/mq 389,00.

17. Negozio, mappale 2/50 attualmente affittato a lavanderia

Trattasi di unità immobiliare di mq 280,00 composta da negozio con tre vetrine sulla galleria e servizi con antibagno, sono presenti delle /rie propedeutiche all'attività insediata, attualmente affittato a una lavanderia

con contratto del 01.09.2012 con canone di € annui 12.000,00 (pari a €/mq annui 42,86).



Canone annuo ipotizzato €/mq 32,00 x 280,00= € 8.960,00

Canone annuo / redditività annua = Valore Immobile.

Si ottiene quindi:

€ 8.960,00 (canone annuo) : 7,5% = € 119.466,67 (valore immobile)

VALORE IMMOBILE DA CAPITALIZZAZIONE: € 119.466,67

Incremento per presenza di contratto di affitto + 10%

€ 119.466,67 + 10% = 131.413,34

Valore in ambito giudiziale per fabbricati commerciali nel centro commerciale in oggetto ridotto di circa il 20% rispetto al valore di mercato e si ottiene quindi:

€ 131.413,34 – 20% = € 105.130,67

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 105.000,00

Pari a circa €/mq 375,00.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
D/1	2/34	51,65	65	3.357,25	5%	3.525,11
C/1	2/35	1.651,01	55	90.805,55	5%	95.345,83
D/8	2/37	25.398,60	65	1.650.909,00	5%	1.733.454,45
C/1	2/38	1.537,49	55	84.561,95	5%	88.790,05
C/1	2/39	3.051,33	55	167.823,15	5%	176.214,31
D/8	2/40	2.480,00	65	161.200,00	5%	169.260,00
D/8	2/41	3.776,40	65	245.466,00	5%	257.739,30
D/8	2/42	3.284,40	65	213.486,00	5%	224.160,30
C/1	2/43	3.524,40	55	193.842,00	5%	203.534,10
D/8	2/44	4.577,00	65	297.505,00	5%	312.380,25
C/1	2/45	1.135,38	55	62.445,90	5%	65.568,20
C/1	2/46	1.880,47	55	103.425,85	5%	108.597,14
C/1	2/47	875,19	55	48.135,45	5%	50.542,22
C/1	2/48	721,44	55	39.679,20	5%	41.663,16
C/1	2/49	1.442,88	55	79.358,40	5%	83.326,32
C/1	2/50	3.039,50	55	167.172,50	5%	175.531,13
Totale						3.789.631,86

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 27.04.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

13896/2152 del 30.03.2017

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario -
a favore Unicredit Società per Azioni, a carico omissis (Terzo Datore di Ipoteca), debitore non datore di ipoteca omissis con sede in Rovato,
Somma Capitale: € 7.500.000,00.=, Somma Iscritta: € 15.000.000,00.=,
Durata anni 9 mesi 9 giorni 4.

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

N°	Descrizione	Superficie commerciale	Valore
1	Sub. 37 Supermercato	2.531	880.000,00 €
2	Sub. 35 Sfitto	229	80.000,00 €
3	Sub. 38 Bar	156	60.000,00 €
4	Sub. 39 Sfitto	277	95.000,00 €
5	Sub. 40 Pescheria	319	110.000,00 €
6	Sub. 41 Autosalone	420	145.000,00 €
7	Sub. 42 Ristorante	416	140.000,00 €
8	Sub. 43 Sfitto	304	105.000,00 €
9	Sub. 44 Sfitto	717	240.000,00 €
10	Sub. 45 CAF	106	45.000,00 €
11	Sub. 46 Banca	188	80.000,00 €
12	Sub. 47 Estetista	82	35.000,00 €
13	Sub.. 48 CAF	81	35.000,00 €
14	Sub. 49 Sfitto	154	60.000,00 €
15	Sub. 50 Lavanderia	280	105.000,00 €
	Totale		2.215.000,00 €

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

- Agli immobili competono le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni individuati ai sub 3 - 4 - 53;

- competono inoltre le quote indivise dei sub 34 (cabina elettrica) e sub 52 (area urbana di mq. 2393 strada interna) secondo le quote indivise millesimali riportate nella tabella a pag.12.

Brescia, 16.05.2022

Allegati:

- Visure Catastali
- Estratti di mappa catastali
- Planimetrie catastali
- Pratiche Edilizie
- Ispezioni Ipotecarie
- Contratti di affitto

