TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE COMMERCIALE

C.P. 04/2011: SARNECO S.R.L. in liquidazione con sede in Cellatica (BS) via Industriale Traversa II, 2/4 C.F. e Registro Imprese 01868620178 Numero R.E.A. 274194

Giudice Delegato: dott. Raffaele del Porto

Commissario Giudiziale: rag. Maurizio Nostro

_0_0_0_0_0_

L'Ill.mo Giudice Delegato dott. Raffaele del Porto nominava il sottoscritto dott. arch. Giuliano Bolzoli con studio in Brescia, via Benacense 37 quale Esperto per la valutazione degli immobili con provvedimento del 02.03.2011, proponendogli il quesito di seguito trascritto.

Ouesito

Il Giudice Delegato affida all'esperto la valutazione dei seguenti immobili:

- 1) Immobile di cui al Foglio 21, Partita Materiale 31, Subalterno 36 P.S1, Categoria C2, Classe 2, mq 177, superficie mq 188 immobile situato in via Bolzano 78 Comune di Lana (BZ).
- 2) Immobile di cui alla Sezione SAL, Foglio 15, Mappale 10597, Subalterno 73, Categoria C6, immobile situato nel Comune di Salò (BS).
- 3) Immobile di cui alla Sezione SAL, Foglio 15, Mappale 10597, Subalterno 74, Categoria C6, immobile situato nel Comune di Salò (BS).
- 4) Immobile di cui alla Sezione SAL, Foglio 15, Mappale 10597, Subalterno 75, Categoria C6, immobile situato nel Comune di Salò (BS).
- 5) Immobile di cui alla Sezione SAL, Foglio 15, Mappale 10597, Subalterno 78, Categoria C6, immobile situato nel Comune di Salò (BS).
- 6) Immobile di cui alla Sezione SAL, Foglio 15, Mappale 10597, Subalterno 79, Categoria C6, immobile situato nel Comune di Salò (BS).
- 7) Immobile di cui alla Sezione N.C.T., Foglio 10, Mappale 190, Subalterno 1, Categoria C2, immobile situato nel Comune di Cellatica (BS).

Il Perito dovrà indicarne il valore di mercato con onere a carico dello stesso di fornire tutta la documentazione catastale ed ipotecaria ventennale relativa ai beni oggetto di valutazione, con riferimento anche agli atti di provenienza e ad eventuali atti di sanatoria, alla regolarità delle concessioni edilizie, lo stato burocratico presso il Comune in relazione alle concessioni stesse e all'eventuale dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dei fabbricati oggetto di valutazione.

Il Giudice Delegato assegna il termine di giorni 20 per il deposito dell'elaborato di stima.



RELAZIONE DI STIMA

Magazzino in Comune di Lana (BZ), via Bolzano, 78 di proprietà della Società "SARNECO S.R.L." con sede in Cellatica (BS), via Industriale Traversa II, 2/4.

Dati catastali

Comune Catastale Lana – Partita Tavolare 3865/II, porzione materiale 31 della particella edificiale 1392 nella consistenza, con tutte le parti in comune e i diritti reali congiunti quali risultano dal competente Ufficio Tavolare.

La porzione materiale ha la seguente consistenza tavolare:

- al piano interrato: magazzino, due areazioni:

Catasto Fabbricati – Foglio 21 – P.M. 31 sub 36 – Piano S1 – Categoria C2 – Classe 2 – Consistenza mq 177 – Superficie mq 188 – Rendita € 895.85.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con corsia comune, ad est con altra unità immobiliare, a sud con terrapieno, ad ovest con altra unità immobiliare e vano scala comune.

Provenienza

Contratto di compravendita in data 03.12.2007, Notaio Elisabetta Scaramellino Rep. 89450/8896 Raccolta, registrato a Bolzano 11.12.2007 n. 9189 Serie 1T.

Regolarità edilizia

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 03/101 del 02.10.2003 e successive varianti in data 30.08.2004 e 18.11.2004, tutte rilasciate dal Comune di Lana.

E' stata rilasciata dal Comune di Lana la licenza di abitabilità/agibilità pratica edilizia n. 03/101 in data 15.02.2005.

Ispezioni ipotecarie

lpoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia – Capitale € 120.000,00 – Interessi € 60.000,00 – Totale € 180.000,00 – Spese ed accessori ai sensi del contratto d.d. 13.06.2008 – Tasso interesse variabile annuo 6%.

Descrizione

La porzione di immobile, oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Lana (BZ), via Bolzano n. 78, zona urbanizzata limitrofa al centro del paese, facente parte di un complesso commerciale di recente costruzione.

E' costituita da un magazzino posto al piano interrato con accesso da uno scivolo e corsia comuni.

Di forma regolare, ha una superficie di mq 208,00 circa ed un'altezza di m 3 circa.

Sul fondo vi sono due bocche da lupo che consentono l'acrazione del locale.

Il solaio di copertura è con struttura in lastral, le divisorie comuni sono con blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi), il pavimento è in calcestruzzo preconfezionato del tipo

industriale, l'accesso allo stesso è protetto da un portone in metallo a due ante scorrevoli, serramenti delle bocche di lupo in alluminio verniciato con vetro accoppiato.

A soffitto è installata plafoniera per l'illuminazione ed inoltre esistono tubazioni di scarichi a vista. L'intero complesso è in buone condizioni di conservazione e manutenzione; attualmente l'unità immobiliare risulta non utilizzata.

Valutazione

Esperite le necessarie indagini, tenuto conto di quanto analizzato e descritto, dell'ubicazione nel contesto territoriale, dello stato d'uso, delle locali condizioni di mercato e di ogni altro elemento necessario, il sottoscritto ritiene equo attribuire all'unità immobiliare sopra descritta il valore di € 200.000.00 (euro duecentomila/00).

N. 5 Autorimesse in Comune di Salò (BS) via Brezzo di proprietà della Società SARNECO S.R.L. con sede in Cellatica (BS) via Industriale Traversa II, 2/4

Dati catastali

Catasto Fabbricati – Comune di Salò – Sezione SAL – Foglio 15

- Mappale 10597/73 Zona censuaria 1 Piano S1 Categoria C6 Classe 2 Consistenza mq 15 Rendita € 64,30
- Mappale 10597/74 Zona censuaria 1 Piano S1 Categoria C6 Classe 2 Consistenza mq 15 Rendita € 64.30
- Mappale 10597/75 Zona censuaria 1 Piano S1 Categoria C6 Classe 2 Consistenza mq 15 Rendita € 64,30
- Mappale 10597/78 Zona censuaria 1 Piano S1 Categoria C6 Classe 2 Consistenza mq 15
 Rendita € 64,30
- Mappale 10597/79 Zona censuaria 1 Piano S1 Categoria C6 Classe 2 Consistenza mq 15 Rendita € 64,30
- Mappali 10597/97 10597/98 beni comuni non censibili

Confini

Le cinque autorimesse, in un sol corpo, confinano per contorno in senso orario partendo da nord: corsia comune, mappali 10597/72 – 10597/80, corsia comune, mappali 10597/77 – 10597/76.

Provenienza

Compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 23.12.2009, Rep. 8828/5405 Raccolta Notaio Fabio Barca, registrato a Brescia il 28.12.2009 n. 13278, Serie 1T, trascritta a Salò il 30.12.2009 R.G. 9052/5947 R.P.

Regolarità edilizia

Permesso di costruire in data 03.02.2005 P.E. n. 84/2004-1 Reg. n. 22/2005 rilasciato dal Comune di Salò (BS).



Ispezioni ipotecarie

lpoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Valsabbina Soc. Coop. per Azioni con sede in Vestone (BS) via Molino n. 4 – iscritta a Salò il 30.12.2009 nn. 9053 R.G./1728 R.P. – Capitale € 165.000.00 – Spese € 123.750.00 – Totale € 288.750.00 – Tasso interesse annuo 3,5% – Importi variabili – Somma iscritta da aumentare automaticamente – Durata 10 anni.

Descrizione

Le cinque autorimesse, oggetto di stima, sono ubicate nel Comune di Salò (BS), facenti parte del complesso commerciale "Italmark" con accesso carraio da via Brezzo; zona limitrofa al centro distante m 200 circa dal porto lacustre.

Le unità immobiliari sono poste al piano interrato del complesso commerciale, di recente costruzione; si accede allo stesso da un cancello automatico e le unità sono collegate con corsie comuni.

Esse hanno uguale consistenza (mq 15,00) ed un'altezza indicata nelle planimetrie catastali di m 2,50.

Il solaio di copertura è con struttura in c.a.p., le divisorie comuni sono con blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi), il pavimento è in calcestruzzo preconfezionato del tipo industriale, ciascun ingresso alle stesse è protetto da basculanti in lamiera zincata ad azionamento manuale, l'illuminazione interna alle autorimesse e delle corsie comuni è resa possibile da un corpo illuminante al neon regolato da un sensore di presenza.

L'intero complesso è in buone condizioni di conservazione e manutenzione; attualmente le unità immobiliari risultano non utilizzate.

Valutazione

Esperite le necessarie indagini, tenuto conto di quanto analizzato e descritto, dell'ubicazione nel contesto territoriale, dello stato d'uso, delle locali condizioni di mercato e di ogni altro elemento necessario, il sottoscritto riticne equo attribuire a ciascuna autorimessa il valore di \in 30.000.00 (euro trentamila/00) e quindi un valore complessivo delle cinque unità immobiliari di \in 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

<u>Porzione di capannone industriale con all'interno blocco uffici – servizi in Comune di Cellatica (BS) via Industriale Traversa II, 2/4 di proprietà UBI LEASING S.P.A. con sede in Brescia, via Cefalonia, 74 – C.F. 01000500171</u>

Dati catastali

Catasto Fabbricati - Comune di Cellatica (BS) - Sezione N.C.T. - Foglio 10 - Mappale 190/1 - Piano T.1 - Categoria C/2 - Mq 575 - Rendita € 801,80.

Confini

L'unità immobiliare confina per contorno in senso orario con via Industriale Traversa II, ragioni di terzi, altra unità immobiliare.

Provenienza

Compravendita in data 28.10.2002 n. 6865/1349 di Rep. Notaio Fabrizio Santosuosso – Trascrizione del 20.11.2002 R.G. 51600/33249 R.P.

Atto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare n. 024-14939/IM (prelocazione) stipulata in data 28.10.2002 (n. cliente 03163410).

Regolarità edilizia

Il fabbricato, magazzino al rustico, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 1480/2000 del 17.07.2000.

Successivamente la società SARNECO S.R.L. ha realizzato altre opere in forza della D.I.A. n. 84/2002.

Descrizione

La porzione di immobile, oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Cellatica (BS) con accessi pedonale e carraio dalla via Industriale Traversa II, 2/4; zona industriale periferica.

E' costituita da una porzione di capannone industriale con all'interno il blocco uffici – servizi distribuiti sui piani terreno, primo e con relativa corte pertinenziale.

L'unità immobiliare è composta da magazzino, atrio – ingresso, spogliatoi, tre servizi igienici, due archivi, ripostiglio a piano terreno; uffici separati mediante "pareti mobili", archivio e due servizi igienici a piano primo.

I due piani sono collegati tra loro da una scala ad unica rampa con gradini rivestiti in piastrelle di ceramica.

La struttura portante è in c.a.p., copertura piana realizzata con tegoli a "pigreco" anch'essi in c.a.p.; i pannelli esterni sono in prefabbricato con finitura in "ghiaietto del Mincio".

La pavimentazione del magazzino è in calcestruzzo preconfezionato del tipo industriale, i restanti pavimenti sono in ceramica, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica.

Le pareti cieche confinanti con le unità immobiliari adiacenti sono rivestite con materiale ignifugo; le pareti di separazione dagli uffici cd i soffitti sono in cartongesso e le pareti di separazione degli uffici sono con pareti mobili sia opache che vetrate.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera o con vetri retinati; le porte interne sono in vetro temperato o in legno cieche per i servizi igicnici.

L'impianto idrosanitario, tubazioni acqua fredda e calda, è sottotraccia con apparecchi sanitari d'uso.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a gas metano con mobiletti termoventilatori aria calda e fredda collegati alla macchina per il raffrescamento.

L'impianti elettrici sottotraccia negli uffici - servizi, a vista nel magazzino.

Le altezze, indicate nella planimetria catastale, sono le seguenti:

- Magazzino m 5,50;
- Piano terreno parte magazzino e servizi m 2,40;
- Piano primo m 2,85

Le superfici, desunte dalla planimetria catastale, sono le seguenti:

- Magazzino h 5,50 mq 280,00 circa;
- Magazzino h 2,40 mq 92,00 circa;
- Piano terreno servizi spogliatoio etc. mq 73,00 circa;
- Piano primo uffici servizi mq 170,00 circa;
- Corte pertinenziale mq 293,00 circa

L'immobile è in normali condizioni di conservazione e manutenzione.



Valutazione

Esperite le necessarie indagini, tenuto conto di quanto analizzato e descritto, dell'ubicazione nel contesto territoriale, dello stato d'uso, delle locali condizioni di mercato e di ogni altro elemento necessario, il sottoscritto ritiene equo attribuire all'unità immobiliare sopra descritta il valore complessivo di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

Brescia 21 Marzo 2011

L'Esperto

CODICE FISCALE: BLZ GLN 45D48 C293R PARTITA L.V.A.: 00017430174

RIEPILOGO

Magazzino in Comune di Lana (BZ) via Bolzano, 78
 € 200.000,00
 N. 5 Autorimesse in Comune di Salò (BS) via Brezzo
 Forzione di capannone industriale con all'interno blocco uffici – servizi in Comune di Cellatica (BS) via Industriale Traversa II, 2/4
 € 500.000,00

ALLEGATI

- Magazzino in Comune di Lana (BZ) via Bolzano, 78
- Atto di provenienza
- Decreto tavolare
- Planimetria piano interrato
- Visura storica per immobile
- Visura particelle validate
- Fotografie (n. 4)
- N. 5 Autorimesse in Comune di Salò (BS) via Brezzo
- Atto di provenienza
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati
- Dimostrazione grafica dei subalterni
- Visure catastali (attuale e storica) per immobile
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Fotografie (n. 4)
- Porzione di capannone industriale con all'interno blocco uffici servizi in Comune di Cellatica (BS) via Industriale Traversa II, 2/4
- Visure catastali (attuale e storica)
- Planimetria catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Fotografie (n. 4)