

TRIBUNALE DI BRESCIA
Quarta Sezione Civile
Fallimento n. 5/23 – L'ALCO S.P.A.

Giudice Delegato: Dott.sa Simonetta Bruno

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

**GIUDIZIO DI STIMA E VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA INERENTI GLI IMMOBILI
DEL FALLIMENTO L'ALCO S.P.A.**

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

Ing. Francesco Bocchio
Via Benamati, 61
25088 Toscolano Maderno
Tel. 0365/470036
Mail: francesco.bocchio@studiocontiassociati.it
Pec: francesco.bocchio2@ingpec.eu

Ing. Paolo Filippini
Via Trento, 2
25128 Brescia
Tel. 030/391044
Mail: ing.paolofilippini@libero.it
Pec: paolo.filippini@ingpec.eu

Ing. Stefano Tortella
Via Corsica, 14/F
25125 Brescia
Tel. 338/4719359
Mail: stefano.tortella@gmail.com
Pec: stefano.tortella@ingpec.eu

3.18 Punto vendita al dettaglio ubicato in Brescia – Via Zadei e intestato a L'Alco S.p.a.

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica dell'immobile in esame.

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

SUPERMERCATO

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

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

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

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

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

La destinazione d'uso commerciale del compendio immobiliare in oggetto è ammessa nell'ambito di interesse dallo strumento urbanistico attualmente vigente presso il comune di Brescia. L'immobile risulta inoltre regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

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

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

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

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

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

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

Pertanto, il valore di stima in libero mercato del compendio immobiliare sopraindicato, intestato a L'ALCO S.P.A., è pari a € 924.120,00.

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

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

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Verificato, in seguito ad approfondimenti comparativi svolti presso varie agenzie immobiliari operanti in loco e consultando sempre le banche dati citate in premessa, che il valore per il canone locativo annuo relativo a un simile compendio immobiliare a destinazione commerciale si attesta tra il 5,5% e il 6,5% del valore immobiliare complessivo in libero mercato, stabilito prudenzialmente come valore più congruo il parametro del 6%, ne deriva la seguente stima:

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

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

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

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

SITUAZIONE IPOTECARIA

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

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

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

3.19 Punto vendita al dettaglio ubicato in Marone (BS) – Via Roma e intestato a L'Alco S.p.a.

DESCRIZIONE SINTETICA

Segue la descrizione sintetica dell'immobile in esame.

SUPERMERCATO

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

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

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

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

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

La destinazione d'uso commerciale del compendio immobiliare in oggetto è ammessa nell'ambito di interesse dallo strumento urbanistico attualmente vigente presso il comune di Marone. **L'immobile risulta inoltre regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico ad eccezione della zona di negozio posto al piano primo in lato sud ovest, dove pareti divisorie interne e aperture non corrispondono a quanto autorizzato dai provvedimenti edilizi in atti. Tali live difformità inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni sono tuttavia sanabili mediante pratica di sanatoria.**

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

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

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

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

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

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

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

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

CALCOLO VALORE CANONE LOCATIVO ANNUO

Verificato, in seguito ad approfondimenti comparativi svolti presso varie agenzie immobiliari operanti in loco e consultando sempre le banche dati citate in premessa, che il valore per il canone locativo annuo relativo a un simile compendio immobiliare a destinazione commerciale si attesta tra il 5,5% e il 6,5% del valore immobiliare complessivo in libero mercato, stabilito prudenzialmente come valore più congruo il parametro del 6%, ne deriva la seguente stima:

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

Pertanto, lo scrivente stima in € 23.000,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa gli immobili in esame. Essi allo stato attuale risultano locati (con locazione della durata di anni 9 a partire dal 26/01/2022 sino al 25/01/2031) da L'Alco S.p.a. a **CONAD CENTRO NORD S.p.A. Proprietà**. Nel contratto stipulato il canone di locazione è fissato pari al 2,8% del fatturato al netto dell'IVA, con un minimo garantito annuo di € 57.000,00. Tale valore del canone di locazione è pari al 60% in più rispetto al canone di locazione quantificato dallo scrivente.

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

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

SITUAZIONE IPOTECARIA

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