

3.12 Punto vendita al dettaglio (supermercato) e posti auto interrati ubicati in Ghedi (BS) – Via Cavour

DESCRIZIONE SINTETICA

Si è potuto osservare lo stato dei luoghi durante il sopralluogo del 28 ottobre 2022. Si riporta di seguito la descrizione sintetica che individua le consistenze e le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in esame:

DESCRIZIONE SINTETICA

SUPERMERCATO

Trattasi di un immobile al piano terra di circa mq 535,00 di cui mq 435,00 circa adibiti a vendita e le porzioni rimanenti destinate a magazzini, zone di deposito, servizi e ogni altro locale di servizio propedeutico all'attività insediata (totale superficie ragguagliata di mq 475,00 circa).

L'edificio è stato realizzato con struttura tradizionale con facciate intonacate e tinteggiate, la proprietà comprende un parcheggio al piano terra e alcuni posti auto nell'interrato condominiale.

Finiture: pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate, non è presente controsoffitto, i bagni e i servizi risalgono agli anni 90 ma appaiono in buone condizioni.

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

CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA

Le planimetrie dell'immobile sito in Ghedi (BS) censito al foglio 32 mappali 954, 241 sub. 6-8-9-11 corrispondono con quanto visto, tranne una tramezza non riscontrata al foglio 32 particella 241 sub.9 (piano terra).

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di **Ghedi**

- **C.F. Fg. 32/NCT** , sezione urbana NCT, via Cavour, 56.58.60.62,

mappali:

| | | | | |
|---------------|--------|---------------------|-------|----------|
| 954 | P.T. | Cat.D/1 | Rc. € | 50,00 |
| 241/ 6 | P.S1. | Cat.C/6 cl.3 mq 79 | Rc. € | 126,48 |
| 241/ 8 | P.S1. | Cat.C/6 cl.3 mq 142 | Rc. € | 227,34 |
| 241/ 9 | P.S1.T | Cat.D/8 | Rc. € | 7.942,00 |
| 241/11 | P.T. | area urbana mq 570 | | |

Attualmente in ditta alla società OMISSIS

Per quota 1/1 proprietà

Verificato che è vigente una variante del PGT del Comune di Ghedi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 09/09/2023 (fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/> di Regione Lombardia) successiva all'epoca della stima, **si conferma che non sono variate le destinazioni d'uso dell'area in oggetto.**

L'immobile in esame è sito in zona denominata *A – Nucleo di antica formazione (NTA Art.30)*.

Pertanto, a seguito degli accertamenti non risultano variazioni rispetto a quanto già descritto:

Per tale zona il PGT vigente prevede tra le destinazioni d'uso quella commerciale di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e conferma se esistenti le attività di ristorazione e bar, precisando che l'immobile in esame si colloca nella media struttura di vendita.

Pertanto l'attuale destinazione d'uso commerciale dell'immobile è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e con quanto previsto nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Relativamente alla verifica della conformità edilizia si riscontrano le seguenti difformità tra il rilevato e quanto autorizzato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici:

- la partizione del blocco bagni posto al piano terra nell'angolo sud-ovest (Fg.32 mapp.241 sub.9) è leggermente difforme da quella riportata nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici.

Si precisa inoltre che la cabina ENEL (Fg.32 mapp.954) non risulta mai rappresentata nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

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

- 1) Concessione edilizia n°99/88 del 06.03.1989 - Ricostruzione edificio
- 2) Variante del 04.05.1990 - Varianti in corso d'opera
- 3) Variante del 06.03.1991 - Varianti in corso d'opera
- 4) Variante del 28.11.1995 - Trasformazione piano primo in uffici e modifiche al piano interrato
- 5) Permesso di agibilità parziale piano terra e interrato del 03.08.1992 riferito a CE n°99/88.

GIUDIZIO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Applicando la metodologia descritta nel precedente paragrafo 2, lo scrivente ritiene che il valore unitario di stima più congruo per un immobile di non recente costruzione a destinazione commerciale come quello in esame, ubicato in una zona centrale del comune di Ghedi, sia pari a €/mq 620,00 (per il punto vendita a dettaglio) e €/mq 300,00 per i posti auto coperti. Visto l'immobile di non recente costruzione e lo stato degli interni, le stime sono state eseguite applicando un deprezzamento del 25% per il negozio (da €/mq 830,00 a €/mq 620,00). I parcheggi vengono utilizzati occasionalmente senza alcun titolo, pertanto, è stato applicato un deprezzamento del 35% (da €/mq 450,00 a €/mq 300,00).

Pertanto, ne deriva la seguente stima:

mq 475,00 x e/mq 620,00 = € 294'500,00 per il punto vendita al piano terra

mq 90,00 x e/mq 300,00 = € 27'000,00 per i posti auto coperti

Sommano € 321'500,00

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 di applica un deprezzamento del 10%.

Il valore di stima risulta pari a:

- € 294'500,00 – 10% = € 265'050,00 per il punto vendita al piano terra
- € 27'000,00 – 10% = €24'300,00 per i posti auto coperti

Totale € 289'350,00

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 per il negozio € 294'500,00 x 6% (aliquota calcolo canone locativo annuo) = € 17'670,00.

Pertanto, lo scrivente stima in € 17'600,00, arrotondato in difetto, l'importo del canone di locazione annuo circa l'immobile in esame.

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 pari a € 17'600,00 – 10% = €15'840,00 euro

L'immobile risulta locato a [REDACTED] (durata della locazione fissata in 6 anni con decorrenza dal 21/03/2022 e scadenza a 20/03/2028) alla data odierna, lo scrivente è in possesso del relativo contratto di locazione. Il canone annuo di locazione è di euro € 25'000,00.

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.