

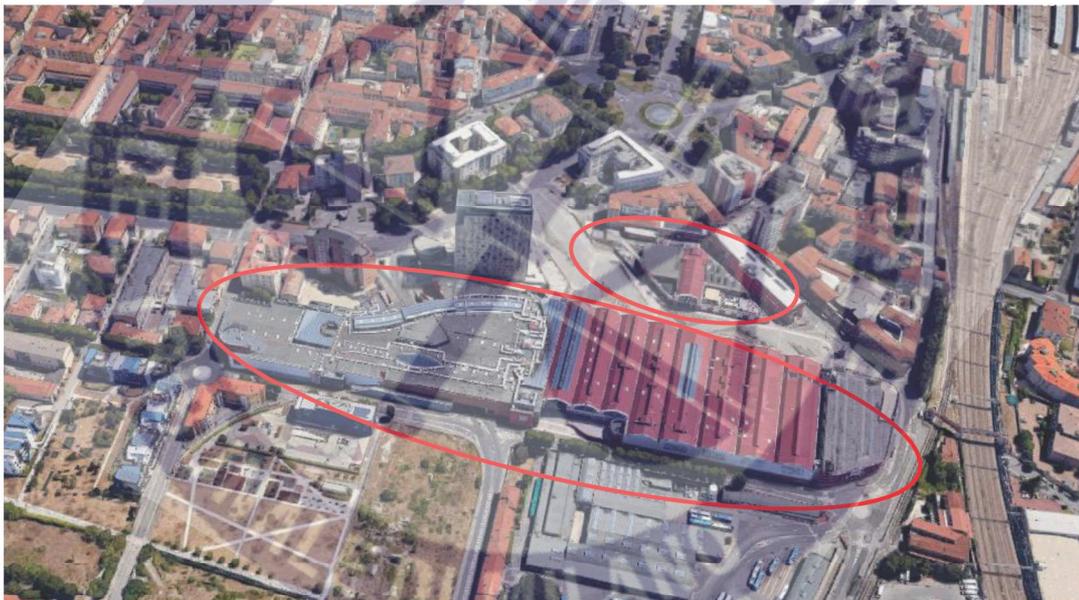
Tribunale di Milano

Sezione II Civile – Fallimentare - N° Gen. Rep. 411/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE spa IN LIQUIDAZIONE ([REDACTED])

Giudice Fallimentare: dott.ssa GUENDALINA PASCALE

Curatore Fallimentare: Dott. GIANCARLO MULIARI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO A: Centro commerciale + parcheggi
LOTTO B: Edificio destinato a palestra + parcheggi
Viale Italia n.31 - 25126 Brescia (BS)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

LOTTO A: Edificio destinato a Centro Commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Brescia, in Viale Italia n.31/27, edificio a destinazione commerciale plurifunzionale con presenza di negozi di piccola e media distribuzione oltre sale cinema e ampio parcheggio al servizio delle attività. Di recente edificazione ma attualmente dismesso, l'edificio è denominato Centro Commerciale FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE. L'immobile dispone di vari accessi e di una piazza, con utilizzo pubblico ma di proprietà, antistante il complesso.

Posto su più livelli, l'intero complesso, dispone di parcheggio ai piani interrati di proprietà, in promiscuità con parcheggi di proprietà dal Comune di Brescia.

Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 1/1 di FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE S.P.A.

Sede in PIAZZA PIO XI 1 - 20123 MILANO (MI)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE S.P.A. con sede in MILANO

Dati identificativi: Comune di BRESCIA

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Clas.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	NCT	136	108	11	2	C/1	12	34m ²	Totale: 37 m ²	Euro 1.661,13	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2	NCT	136	108	14	2	C/1	12	37m ²	Totale: 38 m ²	Euro 1.807,70	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	NCT	136	108	15	2	C/1	12	78m ²	Totale: 83 m ²	Euro 3.810,83	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
4	NCT	136	108	19	2	C/1	12	104m ²	Totale: 111 m ²	Euro 5.081,11	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5	NCT	136	108	20	2	C/1	12	44m ²	Totale: 46 m ²	Euro 2.149,70	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
6	NCT	136	108	24	2	C/1	12	75m ²	Totale: 81 m ²	Euro 3.664,26	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
7	NCT	136	108	26	2	C/1	12	50m ²	Totale: 54 m ²	Euro 2.442,84	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

8	NCT	136	108	29	2	C/1	12	35m ²	Totale: 37 m ²	Euro 1.709,99	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9	NCT	136	108	31	2	C/1	12	31m ²	Totale: 29 m ²	Euro 1.514,56	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
10	NCT	136	108	34	2	C/1	12	30m ²	Totale: 36 m ²	Euro 1.465,70	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
11	NCT	136	108	36	2	C/1	12	275m ²	Totale: 310 m ²	Euro 13.435,63	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
12	NCT	136	108	37	2	C/1	12	90m ²	Totale: 96 m ²	Euro 4.397,11	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
13	NCT	136	108	38	2	C/1	12	116m ²	Totale: 128 m ²	Euro 5.667,39	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
14	NCT	136	108	39	2	C/1	12	223m ²	Totale: 242 m ²	Euro 10.895,07	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
15	NCT	136	108	41	2	C/1	12	133m ²	Totale: 152 m ²	Euro 6.497,96	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
16	NCT	136	108	42	2	C/1	12	60m ²	Totale: 66 m ²	Euro 2.931,41	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
17	NCT	116 136	303 108	2 43	2	C/1	12	57m ²	Totale: 63 m ²	Euro 2.784,84	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
18	NCT	136	108	44	2	C/1	12	79m ²	Totale: 84 m ²	Euro 3.859,69	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
19	NCT	136	108	45	2	C/1	12	57m ²	Totale: 62 m ²	Euro 2.784,84	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
20	NCT	136	108	47	2	C/1	12	69m ²	Totale: 78 m ²	Euro 3.371,12	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2017 Pratica n. BS0059586 in atti dal 01/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16384.1/2017)
21	NCT	116 136	303 108	19 48	2	C/1	12	69m ²	Totale: 77 m ²	Euro 3.371,12	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
22	NCT	116 136	303 108	20 49	2	C/1	12	70m ²	Totale: 78 m ²	Euro 3.419,98	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
23	NCT	116 136	303 108	22 50	2	C/1	12	137m ²	Totale: 149 m ²	Euro 6.693,38	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

24	NCT	136	108	53	2	C/1	12	71m ²	Totale: 78 m ²	Euro 3.468,83	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
25	NCT	136	108	54	2	C/1	12	124m ²	Totale: 142 m ²	Euro 6.058,25	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2018 Pratica n. BS0025049 in atti dal 06/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8150.1/2018)
26	NCT	136	108	55	2	C/1	12	59m ²	Totale: 69 m ²	Euro 2.882,55	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
27	NCT	136	108	57	2	C/1	12	214m ²	Totale: 229 m ²	Euro 10.455,36	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/09/2018 Pratica n. BS0169504 in atti dal 26/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8615.1/2018)
28	NCT	136	108	58	2	C/1	12	87m ²	Totale: 94 m ²	Euro 4.250,54	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
29	NCT	136	108	59	2	C/1	12	127m ²	Totale: 144 m ²	Euro 6.204,82	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
30	NCT	136	108	60	2	C/1	12	136m ²	Totale: 152 m ²	Euro 6.644,53	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
31	NCT	136	108	61	2	C/1	12	145m ²	Totale: 156 m ²	Euro 7.084,24	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
32	NCT	136	108	63	2	C/1	12	194m ²	Totale: 210 m ²	Euro 9.478,22	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
33	NCT	136	108	66	2	C/1	12	77m ²	Totale: 90 m ²	Euro 3.761,98	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
34	NCT	136	108	67	2	C/1	12	145m ²	Totale: 160 m ²	Euro 7.084,24	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
35	NCT	136	108	68	2	C/1	12	56m ²	Totale: 61 m ²	Euro 2.735,98	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
36	NCT	136	108	69	2	C/1	12	23m ²	Totale: 23 m ²	Euro 1.123,71	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
37	NCT	136	108	72	2	C/1	12	74m ²	Totale: 80 m ²	Euro 3.615,40	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
38	NCT	136	108	73	2	C/1	12	74m ²	Totale: 79 m ²	Euro 3.615,40	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
39	NCT	136	108	74	2	C/1	12	105m ²	Totale: 114 m ²	Euro 5.129,97	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

40	NCT	136	108	75	2	C/1	12	106m ²	Totale: 105 m ²	Euro 5.178,82	VIA FRATELLI UGONI n. SN Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
41	NCT	136	108	76	2	C/1	12	52m ²	Totale: 58 m ²	Euro 2.540,55	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
42	NCT	136	108	78	2	C/1	12	91m ²	Totale: 113 m ²	Euro 4.445,97	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
43	NCT	136	108	79	2	C/1	12	164m ²	Totale: 174 m ²	Euro 8.012,52	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
44	NCT	136	108	80	2	C/1	12	46m ²	Totale: 56 m ²	Euro 2.247,41	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
45	NCT	136	108	81	2	C/1	12	52m ²	Totale: 74 m ²	Euro 2.540,55	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
46	NCT	136	108	82	2	C/1	12	23m ²	Totale: 42 m ²	Euro 1.123,71	VIA FRATELLI PORCELLAGA n. 25 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
47	NCT	136	108	87	2	C/1	12	111m ²	Totale: 124 m ²	Euro 5.423,11	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
48	NCT	136	108	88	2	C/1	12	26m ²	Totale: 31 m ²	Euro 1.270,28	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
49	NCT	136	108	89	2	C/1	12	55m ²	Totale: 72 m ²	Euro 2.687,13	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
50	NCT	136	108	92		F/1		225m ²			VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n. BS0158427 in atti dal 14/04/2008 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 11961.1/2008)
51	NCT	116	303	4	2	C/1	12	105m ²	Totale: 117 m ²	Euro 5.129,97	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
52	NCT	116	303	5	2	C/1	12	100m ²	Totale: 122 m ²	Euro 4.885,68	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
53	NCT	116	303	6	2	C/1	12	106m ²	Totale: 115 m ²	Euro 5.178,82	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
54	NCT	116	303	7	2	C/1	12	137m ²	Totale: 159 m ²	Euro 6.693,38	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
55	NCT	116	303	8	2	C/1	12	141m ²	Totale: 162 m ²	Euro 6.888,81	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

56	NCT	116	303	14	2	C/1	12	104m ²	Totale: 117 m ²	Euro 5.081,11	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
57	NCT	116	303	15	2	C/1	12	49m ²	Totale: 57 m ²	Euro 2.393,98	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
58	NCT	116	303	16	2	C/1	12	51m ²	Totale: 56 m ²	Euro 2.491,70	VIA FRATELLI UGONI Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2016 Pratica n. BS0158143 in atti dal 06/08/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50029.1/2016)
59	NCT	116	303	18	2	C/1	12	37m ²	Totale: 43 m ²	Euro 1.807,70	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
60	NCT	116	303	23	2	C/1	12	103m ²	Totale: 124 m ²	Euro 5.032,25	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
61	NCT	116	303	24	2	C/1	12	42m ²	Totale: 47 m ²	Euro 2.051,99	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
62	NCT	116	303	25	2	C/1	12	96m ²	Totale: 112 m ²	Euro 4.690,25	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
63	NCT	116	303	26	2	C/1	12	56m ²	Totale: 61 m ²	Euro 2.735,98	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/01/2018 Pratica n. BS0000392 in atti dal 02/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 136.1/2018)
64	NCT	116	303	27	2	C/1	12	56m ²	Totale: 61 m ²	Euro 2.735,98	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
65	NCT	116	303	28	2	C/1	12	38m ²	Totale: 45 m ²	Euro 1.856,56	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2018 Pratica n. BS0006452 in atti dal 12/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1775.1/2018)
66	NCT	116	303	29	2	C/1	12	61m ²	Totale: 69 m ²	Euro 2.980,27	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
67	NCT	116	303	30	2	C/1	12	65m ²	Totale: 79 m ²	Euro 3.175,69	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
68	NCT	116	303	31	2	C/1	12	42m ²	Totale: 47 m ²	Euro 2.051,99	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
69	NCT	116	303	32	2	C/1	12	33m ²	Totale: 44 m ²	Euro 1.612,28	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
70	NCT	116	303	33	2	C/1	12	67m ²	Totale: 75 m ²	Euro 3.273,41	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

71	NCT	116	303	34	2	C/1	12	88m ²	Totale: 101 m ²	Euro 4.299,40	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
72	NCT	116	303	35	2	C/1	12	29m ²	Totale: 35 m ²	Euro 1.416,85	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
73	NCT	116	303	36	2	C/1	12	81m ²	Totale: 85 m ²	Euro 3.957,40	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
74	NCT	116	303	39	2	A/10	5	19,0 vani	Totale: 473 m ²	Euro 7.065,13	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
75	NCT	116	303	42		F/1		35m ²			VIA CASSALA n. SNC Piano T VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n.BS0158427 in atti dal 14/04/2008 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 11961.1/2008)
76	NCT	136	108	109	2	C/1	12	16m ²	Totale: 23 m ²	Euro 781,71	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
77	NCT	136	108	110	2	C/1	12	17m ²	Totale: 24 m ²	Euro 830,57	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
78	NCT	136	108	113	2	C/1	12	104m ²	Totale: 107 m ²	Euro 5.081,11	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
79	NCT	136	108	114	2	C/1	12	35m ²	Totale: 44 m ²	Euro 1.709,99	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
80	NCT	116	303	47	2	C/1	12	75m ²	Totale: 87 m ²	Euro 3.664,26	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
81	NCT	136	108	116	2	C/1	12	132m ²	Totale: 178 m ²	Euro 6.449,10	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
82	NCT	136	108	117	2	C/1	12	39m ²	Totale: 50 m ²	Euro 1.905,42	VIA FRATELLI UGONI n. S/N Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2017 Pratica n. BS0110903 in atti dal 08/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35571.1/2017)
83	NCT	136	108	118	2	C/1	12	162m ²	Totale: 199 m ²	Euro 7.914,80	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
84	NCT	136	108	119	2	C/1	12	52m ²	Totale: 62 m ²	Euro 2.540,55	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
85	NCT	136	108	120	2	C/1	12	86m ²	Totale: 102 m ²	Euro 4.201,69	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

86	NCT	136	108	121	2	C/1	12	60m ²	Totale: 66 m ²	Euro 2.931,41	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
87	NCT	136	108	123	2	D/8				Euro 25.760,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
88	NCT	136	108	124	2	D/8				Euro 10.240,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. BS0251443 in atti dal 01/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25137.1/2009)
89	NCT	136	108	125	2	D/8				Euro 10.400,00	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2017 Pratica n. BS0029313 in atti dal 20/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7934.1/2017)
90	NCT	116	303	48	2	D/8				Euro 8.960,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. BS0251443 in atti dal 01/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25137.1/2009)
91	NCT	116	303	49	2	C/1	12	127m ²	Totale: 154 m ²	Euro 6.204,82	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
92	NCT	116	303	50	2	D/8				Euro 12.510,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. BS0251443 in atti dal 01/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25137.1/2009)
93	NCT	116	303	51	2	D/8				Euro 48.570,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009 Pratica n. BS0251443 in atti dal 01/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25137.1/2009)
94	NCT	116	303	52	2	C/1	12	209m ²	Totale: 247 m ²	Euro 10.211,08	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
95	NCT	136	108	126		F/1		40m ²			VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n.BS0372346 in atti dal 18/09/2008 STRALCIO DI AREE URBANE (n. 28301.1/2008)
96	NCT	136	110			F/1		320m ²			VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n.BS0372346 in atti dal 18/09/2008 STRALCIO DI AREE URBANE (n. 28301.1/2008)
97	NCT	136	111			F/1		472m ²			VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE del 18/09/2008 Pratica n.BS0372346 in atti dal 18/09/2008 STRALCIO DI AREE URBANE (n. 28301.1/2008)
98	NCT	136	108	128	2	C/1	12	50m ²	Totale: 55 m ²	Euro 2.442,84	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

99	NCT	136	108	130	2	D/3				Euro 56.900,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T - 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 Pratica n. BS0126154 in atti dal 01/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11387.1/2009)
100	NCT	136	108	131	2	D/8				Euro 26.626,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2009 Pratica n. BS0126155 in atti dal 01/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11388.1/2009)
101	NCT	116	303	56	2	D/1				Euro 100,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
102	NCT	136	108	138	2	D/1				Euro 300,00	VIA FRATELLI FOLONARI n. SNC Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
103	NCT	136	108	139	2	D/1				Euro 120,00	VIA FRATELLI FOLONARI n. SNC Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
104	NCT	136	108	142	2	D/1				Euro 110,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
105	NCT	136	108	143	2	D/1				Euro 150,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2010 Pratica n. BS0299565 in atti dal 23/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37208.1/2010)
106	NCT	136	108	144	2	D/8				Euro 24.000,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2011 Pratica n. BS0321827 in atti dal 25/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104127.1/2011)
107	NCT	136	108	145	2	D/8				Euro 98.880,00	VIA FRATELLI UGONI Piano T-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 Pratica n. BS0045969 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5882.1/2012)
108	NCT	136	108	146	2	C/1	12	183m ²	Totale: 190 m ²	Euro 8.940,80	VIA FRATELLI UGONI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
109	NCT	116 136	303 108	58 147	2	C/1	12	184m ²	Totale: 216 m ²	Euro 8.989,65	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
110	NCT	116 136	303 108	59 702	2	D/8				Euro 271.254,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T S2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2012 Pratica n. BS0203068 in atti dal 05/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27608.1/2012)

**Rapporto di stima Edificio Freccia Rossa Shopping Centre e Palestra
R.G. n. 411/2023**

111	NCT	136	108	152	2	C/1	12	39m ²	Totale: 43 m ²	Euro 1.905,42	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
112	NCT	116	303	61	2	C/1	12	51m ²	Totale: 57 m ²	Euro 2.491,70	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
113	NCT	136	108	153	2	C/1	12	35m ²	Totale: 37 m ²	Euro 1.709,99	VIALE ITALIA n. 31 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2018 Pratica n. BS0156003 in atti dal 30/08/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35605.1/2018)
114	NCT	136	108	154	2	C/1	12	65m ²	Totale: 65 m ²	Euro 3.175,69	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/09/2021 Pratica n. BS0221679 in atti dal 28/09/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 221679.1/2021)
115	NCT	136	108	155	2	C/1	12	94m ²	Totale: 102 m ²	Euro 4.592,54	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
116	NCT	136	108	156	2	C/1	12	59m ²	Totale: 73 m ²	Euro 2.882,55	VIA FRATELLI UGONI n. 24 Piano 1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2016 Pratica n. BS0252870 in atti dal 16/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93586.1/2016)
117	NCT	136	108	157	2	C/2	8	124m ²	Totale: 131 m ²	Euro 480,31	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
118	NCT	136	108	158	2	C/2	8	74m ²	Totale: 87 m ²	Euro 286,63	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
119	NCT	136	108	159	2	A/10	2	11,5 vani	Totale: 141 m ²	Euro 2.672,66	VIA FRATELLI UGONI n. CM Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
120	NCT	116 136	303 108	62 160	2	D/8				Euro 30.908,00	VIALE ITALIA n. 31 Piano T-1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2015 Pratica n. BS0162772 in atti dal 01/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74929.1/2015)
121	NCT	136	108	162	2	C/1	12	91m ²	Totale: 95 m ²	Euro 4.445,97	VIALE ITALIA n. 31 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2016 Pratica n. BS0220278 in atti dal 17/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76371.1/2016)
122	NCT	116	303	63		F/1		17m ²			VIALE ITALIA n. 31 Piano T VARIAZIONE del 31/03/2017 Pratica n. BS0059123 in atti dal 03/04/2017 DIVISIONEFUSIONE (n. 16486.1/2017)
123	NCT	116	418			F/1		6m ²			VIA SOMALIA n. 1/BIS Piano T VARIAZIONE del 31/03/2017 Pratica n. BS0059123 in atti dal 03/04/2017 DIVISIONEFUSIONE (n. 16486.1/2017)

124	NCT	136	108	164	2	C/1	12	71m ²	Totale: 76 m ²	Euro 3.468,83	VIALE ITALIA n. 31 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2018 Pratica n. BS0062421 in atti dal 11/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSA- MENTO (n. 17331.1/2018)
125	NCT	136	108	165	2	C/1	12	106m ²	Totale: 114 m ²	Euro 5.178,82	VIALE ITALIA n. 31 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2018 Pratica n. BS0144378 in atti dal 31/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSA- MENTO (n. 32658.1/2018)
126	NCT	136	108	166	2	C/1	12	311m ²	Totale: 304 m ²	Euro 15.194,47	VIALE ITALIA n. 31 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2019 Pratica n. BS0007514 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSA- MENTO (n. 2005.1/2019)

Regolarità Catastale: le schede catastali rispecchiano parzialmente quanto riscontrato in loco e rilevato dallo scrivente. Si segnala che per alcuni punti vendita lo stato di fatto risulta parzialmente difforme in quanto gli ex affittuari hanno provveduto, in parte o totalmente, alla rimozione degli allestimenti presenti senza l'aggiornamento della scheda catastale e la comunicazione di tale variazione in ambito autorizzativo comunale.

LOTTO B: Edificio destinato a palestra

In Comune di Brescia, in Viale Italia n.31, edificio destinato a palestra, catastalmente D/6, posto all'interno del complesso commerciale denominato FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE. Con accesso dall'antistante piazza, comune all'intero complesso, l'immobile è autonomo sia a livello di accessi che impiantistico.

Con il recente frazionamento catastale di alcuni mappali, sono stati assegnati al LOTTO B posti auto al foglio NCT/136 mappale 108 sub. 148 e 701, come da planimetria di seguito allegata.

Si segnala che al momento tali posti auto non possono essere utilizzati in quanto dovranno essere realizzati dei lavori di revisione dell'impianto antincendio per il rilascio del CPI ("temporaneamente congelato").

Inoltre il futuro acquirente dovrà gestire insieme al Centro Commerciale ed al Comune di Brescia l'accesso, la tariffazione e la gestione delle porzioni di posti auto assegnate alla palestra.



Quota e tipologia del diritto

Piena quota di proprietà pari a 1/1 di FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE S.P.A.

Sede in PIAZZA PIO XI 1 - 20123 MILANO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE S.P.A. () con sede in MILANO

Dati identificativi: Comune di BRESCIA

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI
	Sez Urbana	Foglio	Mapp.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Clas.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	NCT	136	108	111	2	D/6				Euro 102.866,00	VIALE ITALIA n. 31 Piano T-1 - 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 16308.1/2020) del 05/05/2020 Pratica n. BS0057328 in atti dal 05/05/2020.
2	NCT	136	108	148	2	D/8				Euro 18.810,00	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
3	NCT	136	108	701	2	D/8				Euro 10.374,40	VIA FRATELLI UGONI n. SNC Piano S1-T

Confini da nord ed in senso orario a corpo dell'intero complesso (lotto B):

- della palestra: piazza comune; mappali 110, 63, 111; piazza comune
 - dei posti auto al sub. 148: del foglio NCT/136 mappale 108 sub. 102,150,130,150,101 e via Togni
 - dei posti auto al sub. 701: Via Togni, del foglio NCT/136 mappale 108 sub. 163,702,148
- Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Note al Lotto A e B

Si precisa che le porzioni di fabbricati identificate al foglio NCT/136 mappale 108 sub. 136 sono beni comuni non censibili al mapp 108 dal sub. 6 al sub. 89, ai sub. dal 109 al 126 e dal 128 al 131 e ai sub. 144, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 164, 165 del fg NCT/136 e al mapp 303 dal sub.4 al sub.39 e ai sub. 47, 48, 49, 50, 58, 61, 62 del foglio NCT/116.

Tra i beni comuni non censibili è presente la piazza antistante il complesso. Tale piazza risulta, da convenzione, ad uso pubblico. Per i costi di manutenzione si rimanda alla convenzione ed alle successive integrazioni.

Relativamente ai posti auto posti ai vari livelli ed identificati con plurimi subalterni, assegnati ai due lotti distinti, in fase di redazione dell'atto di trasferimento o vendita dovranno essere stabili i diritti di passo reciproci e passaggio dei sottoservizi.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Centro Commerciale e palestra (lotti A e B)

Il complesso sorge nell'area identificata come *Piano Particolareggiato del Comparto Milano*, approvato nell'anno 2001, come un allargamento e rafforzamento del centro storico.

L'intervento previsto, relativamente alla sua parte finalizzata alla realizzazione del Centro Commerciale "Freccia Rossa" e delle aree limitrofe, (incluse la Piazza pubblica e la Palestra), è stato oggetto di Permesso

di Costruire e successive variante con inizio lavori nel 2004 e completato nel 2010.

Il nuovo Centro Commerciale "Freccia Rossa" è localizzato nel cuore di un ex complesso industriale, posto a cerniera tra il centro storico di Brescia e la periferia.

Il sito è posto a distanza pedonabile dal centro storico, ed è parte di un più ampio Piano Particolareggiato, finalizzato alla rivitalizzazione dell'intero quartiere, attraverso misure ed interventi composti di recupero/riutilizzo/sostituzione urbana simili a quello in oggetto, che creano invisibili ma solidi legami con la città vecchia.

La perimetrazione del lotto d'intervento è compresa tra le vie Fratelli Ugoni, Fratelli Folonari, Viale Italia e Via Somalia, ed è attraversato, in senso diagonale, da Via Cassala.

La immagine aerea qui esposta evidenzia - in rosso - i confini dell'area d'intervento.



Foto reperita da pratiche edilizie

Il lotto di intervento comprendeva due aree: l'area interessata alla realizzazione della "torre 18", (non di proprietà del Fallimento) e l'area della piazza tra via Folonari e via F.lli Ugoni, ove oggi sorge il Centro Commerciale.

Il progetto prevedeva il recupero e riutilizzo di una parte significativa dei volumi esistenti, inseriti e affiancati a nuovi volumi.

A partire dal confine Sud del lotto (verso Via F.lli Folonari), le prime quattro campate identiche di capannone, caratterizzate da luci di circa 19 metri, e le successive quattro, di circa 15 metri, vengono recuperate nella forma e nella sostanza, per divenire parte integrante del Centro Commerciale. Tali strutture sono le volumetrie preesistenti e mantenute.

Il sito è composto di due parti principali, separate da una strada esistente (Via Cassala), che suddivide l'edificato in proporzioni di circa 60/40.

I nuovi volumi, affiancati ai volumi esistenti, creano un continuum edificato che si attesta a cortina lungo Viale Italia, lasciando posto ad una vasta piazza pedonale, di forma poligonale, compresa tra le arterie urbane di Via F.lli Ugoni e Via F.lli Folonari.

Il complesso del Centro Commerciale assume quindi una forma allungata, allineata lungo l'asse N/S, con i fronti principali orientati ad Est e Ovest.

Il Centro Commerciale si distribuisce all'interno di livelli diversificati, che si articolano lungo l'asse N/S seguendo le caratteristiche altimetriche del sito, le quote di imposta degli immobili esistenti recuperati, ed i vincoli viabilistici (Via Cassala).

Sono presenti due livelli "commerciali".

Il livello inferiore, posto a quota +141.60, è occupato solo parzialmente da attività commerciali, essendo in buona parte destinato a parcheggio ed agli impianti del Cinema Multisala.

Trovavano comunque spazio a questo livello il Supermercato ed una serie di unità commerciali (piccole e medie superfici) con affaccio lungo la galleria comune.

Al livello superiore, posto a quota: +147.00, trovavano spazio (da Sud a Nord) il Cinema Multisala, la "Food

Court" e tutti le restanti unità commerciali affacciate lungo la galleria commerciale.

Sono presenti quattro differenti livelli di parcheggio:

- a. livello +134.35, posizionato alla quota più bassa, è situato al di sotto della Piazza, e delle prime quattro campate Sud di capannoni;
- b. livello +137.75 in parte posizionato al di sopra della quota a) precedente, ed in parte in continuazione di quest'ultima, seguendo lo sviluppo del Centro Commerciale soprastante fino all'attraversamento di Via Cassala
- c. livello 141.60, posizionato in parte al di sopra della quota b) precedente (per la parte non sovrapposta al livello a), ed in parte in continuazione di quest'ultima, completando lo sviluppo del Centro Commerciale soprastante;
- d. livello +143.25 posizionato esattamente al disopra del livello c.

Il progetto prevedeva di differenziare e segregare gli accessi di servizio al Centro Commerciale dagli accessi degli utenti

- **Accessi pedonali:** gli utenti del C.C. potranno accedervi sia padronalmente sia veicolarmente attraverso i parcheggi posti ai piani inferiori del Centro. Gli accessi pedonali sono localizzati lungo la Piazza pubblica e lungo Viale Italia, in corrispondenza dei due livelli commerciali. Gli accessi posti alla quota inferiore (+141.60) sono tre. Di questi due sono localizzati allineati in corrispondenza del passaggio aperto che, attraverso piazza pubblica, raggiunge Viale Italia intersecando il Centro Commerciale da Est a Ovest.

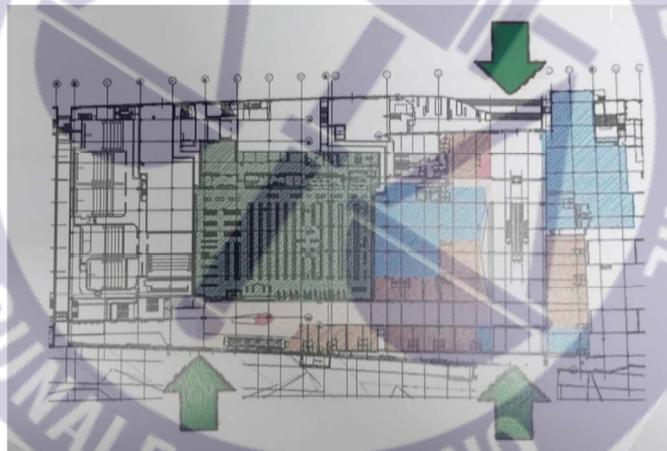


Foto reperita da pratiche edilizie

Il terzo accesso, è ancora posto lungo la Piazza pubblica, in corrispondenza dell'ingresso del Supermercato.

Gli accessi posti alla quota superiore (+147.00) sono cinque. Di questi, quattro sono rivolti verso la Piazza pubblica, e si distribuiscono da Sud a Nord, seguendo il ritmo dei volumi del Centro Commerciale. Il quinto accesso, posto lungo Viale Italia, è posto in corrispondenza del terminale Nord della galleria.

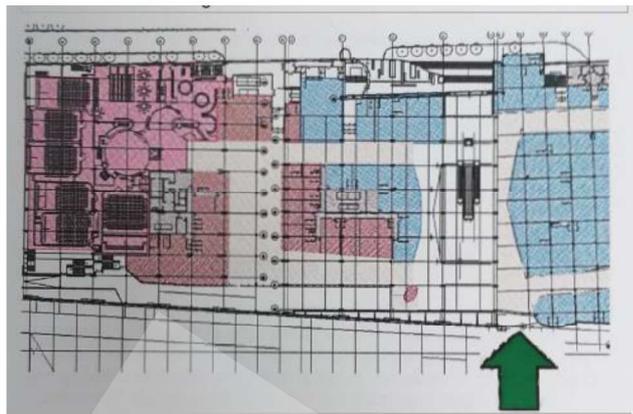


Foto reperita da pratiche edilizie

L'accesso principale, posto al centro del complesso, è raggiungibile dalla Piazza pubblica attraverso una rampa dolce, che collega la quota stradale di Via F.lli Ugoni alla quota del secondo livello commerciale.

- **Accessi veicolari:** Gli accessi veicolari al Centro Commerciale avvengono tramite i parcheggi pubblici. I parcheggi sono localizzati al livello inferiore del complesso, corrispondente alla quota di pavimento dei capannoni industriali, e sono distribuiti omogeneamente lungo tutto lo sviluppo del centro, permettendo l'accesso diretto dalla strada verso tutti i livelli del Centro. Gli accessi ai parcheggi sono situati lungo Via Folonari, Via Fratelli Ugoni, e Viale Italia. I parcheggi, se pur posti a vari livelli, sono tra di loro tutti collegati, consentono una circolazione fluida dei mezzi in ingresso e uscita.
- **Accessi di servizio:** gli accessi di servizio al Centro Commerciale, con diretto sbarco alle zone carico e scarico, sono posti lungo Via Somalia, e lungo Viale Italia, alle spalle del Supermercato.
- **Attraversamento di Via Cassala:** Il Progetto realizzato prevede la ricomposizione della cesura urbana creata dall'attraversamento di Via Cassala. Il Centro Commerciale attraversa "a ponte" Via Cassala a due livelli: al di sopra della strada, al livello commerciale posto a quota +147.00, garantendo la continuità della galleria, ed al di sotto della strada, a quota +137.40, garantendo la continuità dei parcheggi. Il calibro di Via Cassala rimane inalterato. Vengono mantenuti i marciapiedi su entrambi i sensi di marcia, e le caratteristiche plano-altimetriche richieste dalla normativa locale.

Uno degli intenti del progetto è stato quello di evidenziare e valorizzare le pre-esistenze.

Per raggiungere questo obiettivo il progetto non si è limitato al recupero della parte più qualificata degli edifici industriali, ma li ha "messi in mostra", attribuendo alle strutture reticolari in ferro che sostengono le coperture, così come alle travi reticolari in cemento armato, dignità di elementi compositivi architettonici, caratteristici di un'epoca e meritevoli di essere proposti nella loro essenziale bellezza.

Proprio per questo motivo, l'ultima campata verso Nord dei capannoni, quella lungo la quale sono attestati gli ingressi principali al Centro Commerciale da quota 141.60 (la quota della Piazza Pubblica), è stata lasciata, di fatto, totalmente vuota, per tutta la sua tripla altezza, essendo attraversata solo da due leggeri ponti pedonali, necessario legame tra la galleria Sud e la galleria Nord.

Tutti i visitatori, tutti gli Utenti del Centro Commerciale, nonché tutti i passanti, che utilizzeranno l'opportunità di attraversare il Centro commerciale per raggiungere una altra parte della città, potranno così godere della libera vista di questo esempio singolare di archeologia industriale, che la Città di Brescia ha saputo preservare nel tempo.

Architettonicamente la scelta si è basata sul recupero e riutilizzo dei materiali originali per le strutture pre-esistenti, e l'utilizzo di un linguaggio moderno, coerente con la morfologia e l'architettura proposta,

per le nuove costruzioni.

1. Finiture esterne:

I capannoni sono finiti, nelle loro campiture piene, in mattoni a vista, intonaco colorato in pasta o pannelli in c.a. prefabbricato, mentre gli edifici nuovi sono prevalentemente rivestiti in pannelli di alluminio o intonacati.

Grandi specchiature vetrate trasparenti garantiranno l'ingresso della luce naturale all'interno del centro.

Tutti i serramenti vetrati di accesso al Centro Commerciale hanno telaio metallico.

2. Finiture interne:

Utilizzo di rivestimenti in gres e resina per le pavimentazioni. E' presente vetro strutturale per i parapetti interni e ferro zincato per quelli esterni.

Le strutture del nuovo centro commerciale "Freccia Rossa" sono realizzate in conglomerato cementizio armato (le fondazioni, i muri, i pilastri, le solette di calpestio e una parte della copertura) e in acciaio (la gran parte delle coperture). Gli elementi strutturali in c.a., sono, alcuni interamente gettati in sito, altri prefabbricati; questi ultimi sono collegati tra loro con getti in sito.

Date le dimensioni del Centro Commerciale, la struttura è divisa in più organismi strutturalmente indipendenti tra loro.

Le strutture sono dimensionate e verificate, oltre che per i carichi e i sovraccarichi verticali, anche per le azioni derivanti dal sisma previsto dall'allora normativa tecnica vigente per la zona "3".

Si precisa che in fase di stima la correttezza del dimensionamento e del collaudo di tali opere non è stato affrontato. Si allega alla presente relazione copia della relazione di collaudo statico.

3. IMPIANTI CENTRO COMMERCIALE FRECCIA ROSSA

A servizio del complesso commerciale "Freccia Rossa" sono presenti una serie di impianti nel rispetto delle scelte progettuali di base vigenti all'epoca di realizzazione.

Si precisa che a servizio del cinema, dell'ex supermarket e del beauty center erano state realizzate le sole predisposizioni impiantistiche strettamente necessarie a garantirne l'allestimento ed il completamento da parte dei futuri gestori di tali spazi, i quali hanno realizzato l'impianto in modo autonomo.

1. Impianto di climatizzazione:

Per l'impianto di climatizzazione dei fabbricati è presente impianto di climatizzazione integrale per il controllo del microclima interno sia invernale che estivo in grado di mantenere automaticamente valori prefissati di temperatura, l'umidità relativa, la quantità di aria esterna per la ventilazione ed il ricambio.

In funzione delle diverse caratteristiche ed esigenze degli utenti, sono presenti differenti impianti e precisamente:

- impianti di climatizzazione di tipo a tutt'aria per le gallerie;
- impianti di ventilazione meccanica e predisposizione per la climatizzazione dei locali con apparecchi idronici a quattro tubi per le aree commerciali al piano terra
- impianti di climatizzazione con aria primaria e ventilconvettori idronici per i locali adibiti ad uffici
- impianti di climatizzazione autonomi di tipo split system per tutti i locali tecnici
- impianti di estrazione meccanica dell'aria per servizi igienici, zone bar, locali tecnici.

La produzione di acqua calda per riscaldamento è ottenuta mediante una centrale alimentata dalla rete cittadina di teleriscaldamento.

L'acqua refrigerata è invece prodotta mediante gruppi frigoriferi con-densati ad acqua di torre.

2. Impianti per approvvigionamento e distribuzione acqua potabile:

L'alimentazione idrica di ogni singola utenza del centro è prevista tramite l'allacciamento

all'acquedotto comunale.

Per la produzione di acqua calda ad uso sanitario sono previsti dei riscaldatori autonomi elettrici ad accumulo o istantanei, a seconda degli utilizzi.

In funzione del tipo di utenza sono stati previsti sistemi con diverse tipologie.

È inoltre presente centrale idrica completa di un gruppo di pressurazione idrica e un complesso di apparecchiature per il trattamento dell'acqua, comprendente in particolare la filtrazione automatica dell'acqua. Al fine di garantire alle utenze la continuità del servizio idrico anche in caso di fermo temporaneo dell'acquedotto comunale è presente vasca di accumulo che garantisce una riserva di acqua potabile per 24 ore

3. Impianti di scarico acque nere:

L'impianto interno di scarico delle acque nere è di tipo a ventilazione primaria, con le colonne montanti terminali sono ad un metro fuori la copertura.

Ogni colonna principale termina al di fuori del fabbricato con l'inserimento di ispezione a tappo poste in pozzetto.

Le utenze di ristorazione sono dotate di una loro rete di scarico indipendente sino al raggiungimento dei separatori di grasso.

4. Impianti di spegnimento incendio:

È previsto sistema fisso di estinzione incendi con idranti e, per le aree a parcheggio interrato, anche impianto a pioggia (sprinkler)

L'impianto a idranti è sommariamente composto dai seguenti componenti:

- Alimentazione idrica mediante vasca di accumulo con reintegro da acquedotto
- Gruppo di pompaggio composto da elettropompa e motopompa
- Rete di distribuzione acqua, con geometrie ad anello, che serve un numero di punti di erogazione concordato con il Comando dei Vigili del Fuoco
- Attacchi monopompa W.F. DN 70 unificati, posizionati in prossimità degli ingressi dell'edificio

L'impianto sprinkler presente, a servizio dei parcheggi interrati è di tipo con testine Upright e Pendent posti immediatamente al di sotto della copertura ed è sommariamente composto dai seguenti componenti:

- Alimentazione idrica mediante vasca di accumulo con reintegro da acquedotto
- Gruppo di pompaggio composto da elettropompa e motopompa
- Rete di distribuzione acqua
- Attacchi monopompa W.F. DN 70 unificati, posizionati in prossimità della centrale di pompaggio

5. Impianti a gas:

È presente la sola predisposizione per l'eventuale utilizzo di gas metano da parte delle utenze dei precedenti ristoranti e beauty center

6. Impianti di alimentazione elettrica:

Le gallerie, le centrali tecnologiche e tutte le parti comuni in genere sono alimentate da unica utenza di media tensione.

Ogni singola unità commerciale è alimentata mediante una propria utenza derivata dalla rete di distribuzione cittadina. Per alcuni spazi commerciali di media dimensione è prevista alimentazione in media tensione.

A servizio di alcune utenze e dei carichi privilegiati come i locali di gestione, illuminazione interna alla struttura, impianto autoperanti per la diffusione degli annunci, impianto TV a circuito chiuso, e presente un gruppo elettrogeno ad attivazione automatica per le fasi di emergenza

7. Impianti di illuminazione ordinaria:

Le soluzioni adottate per la scelta dei corpi illuminanti all'interno del centro dipendono dalla tipologia di utilizzo della zona: unità commerciale, locale tecnico, ecc ..

L'illuminazione esterna del complesso, necessaria all'illuminazione delle vie di accesso è realizzata con lampade a parete o a palo.

Un impianto di illuminazione di emergenza è presente in tutti i luoghi con presenza di persone, nei locali e Vani Tecnici ed in copertura, ed è del tipo misto con lampade autoalimentate lampade alimentate da gruppo soccorritore. L'impianto garantisce almeno i minimi livelli di illuminamento nel caso di interruzione dell'alimentazione principale.

8. Impianti telefonico/cablaggio strutturato:

L'impianto telefonico e di trasmissione dati è presente nei locali uffici, nei locali tecnici e nelle aree comuni. Gli impianti presenti nelle singole unità sono di competenza dell'affittuario.

9. Impianti rilevazione incendi:

a copertura di tutte le aree commerciali, locali tecnico, aree condominiali e uffici direzionali è presente impianto centralizzato di rilevazione incendi composto da rilevatori ottici di fumo, termovelocimetri e pulsanti manuali facenti capo alla centrale antincendio che in fase di allarme attiva sensori ottici e acustici distribuiti nel complesso

10. Impianti diffusione sonora:

L'impianto di diffusione sonora è unico per le aree comuni interne del complesso. Il sistema è in grado di garantire, durante il funzionamento ordinario, diffusione di musica e durante il funzionamento di emergenza, la diffusione di messaggi antincendio preregistrati o mediante microfono dedicato posto nel locale di presidio.

11. Impianti TVCC:

L'impianto TV a circuito chiuso è presente per il servizio di sorveglianza. Tutte le immagini vengono memorizzate su dispositivi di registrazione (DVD e PC) ed è realizzato per il controllo delle aree esterne lungo il perimetro della proprietà. Le telecamere utilizzate sono di tipo fisso per le aree comuni e lungo le vie pedonali del complesso e tipo dome brandeggiabili per gli spazi aperti all'interno del complesso

12. Impianti supervisione:

È presente un sistema di supervisione aperto, tale da permettere la supervisione di tutti gli impianti meccanici, elettrici e speciali, consentendo un'interfaccia con i vari sistemi mediante unità di regolazione locali con comunicazione unità locali con contatti puliti indirizzati.

I sistemi impiantistici supervisionati sono: impianto di rilevazione incendio, impianto antintrusione, illuminazione ordinaria e di emergenza, la video sorveglianza, gli allarmi servizi disabili, gli ascensori, gli impianti di diffusione sonora, lo stato dei quadri elettrici, gli impianti di climatizzazione, gli impianti idrici e di spegnimento incendi.

Il sottoscritto non ha verificato il regolare funzionamento degli impianti. Le descrizioni sopra riportate sono state desunte, in breve, dalla documentazione progettuale reperita.

Sarà onere del futuro acquirente verificarne la regolarità e ripristinare la funzionalità.

13. Viabilità:

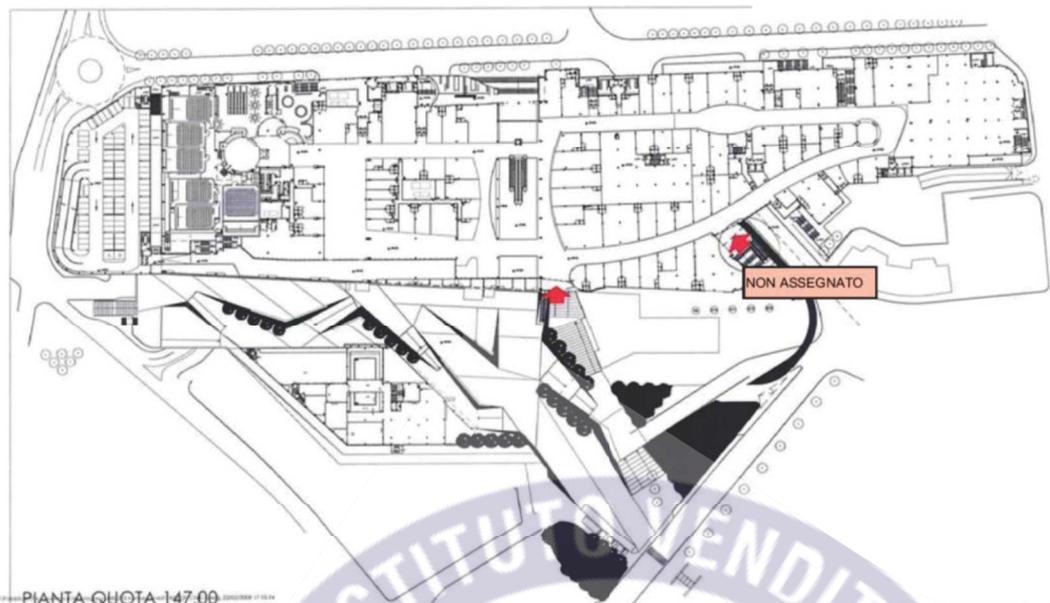
Data la sua localizzazione è evidente come il centro commerciale "Freccia Rossa" si inserisca strategicamente all'interno del sistema della mobilità comunale di Brescia ad una distanza pedonale dalle più importanti infrastrutture di trasporto pubblico sia su gomma che su rotaia.

Anche dal punto di vista della mobilità privata, il comparto evidenzia un elevato potenziale di accessibilità affacciandosi lungo la porzione sud-ovest del ring urbano, rappresentato dalla doppia direttrice Via fratelli Ugoni/Via Dei Mille in prossimità di Piazza della Repubblica che rappresenta

un importante baricentro dei flussi veicolari.

Sono previsti n.4 punti di accesso veicolare di cui: uno Lungo Via Folonari, due lungo Viale Italia e il più importante lungo il ramo di Via Fratelli Ugoni, porta d'accesso principale al Centro Commerciale. Ingressi ed uscite sono, per posizionamento e dimensioni, coerenti con i percorsi di arrivo e partenza.





Palestra – LOTTO B

In corpo staccato, con accesso dalla piazza antistante il Centro Commerciale, è stato realizzato un edificio a due piani destinato ad attività sportiva. Il corpo di fabbrica è autonomo sia a livello impiantistico che di accesso e la fruibilità degli spazi e delle attività è svincolato dall'apertura del Centro Commerciale. Costituito da due piani fuori terra, dispone al suo interno di spazi destinati all'attività fisica quali sale attrezzi, sale corsi, sale benessere, spogliatoi per i fruitori e piscina coperta di mt 25,00. Al piano primo è presente ampia terrazza con affaccio sulla piazza sottostante. Attualmente l'immobile è ceduto a terzi con regolare contratto di locazione. L'attività instauratasi è attiva ed in pieno svolgimento, gli impianti sono autonomi e funzionanti e comunque, il loro regolare funzionamento, non è stato verificato dallo scrivente.

3. STATO DI POSSESSO:

CENTRO COMMERCIALE (LOTTO A)

Attualmente l'immobile non è più attivo e le attività commerciali sono completamente chiuse. L'intero immobile è sorvegliato con personale di guardia diurna e notturna, in capo alla liquidazione giudiziale. Sono stati chiusi con grate di protezione tutti gli ingressi al fine di evitare l'ingresso di persone terze all'interno dello stabile.

Si segnala che relativamente alle sale cinema, attualmente in disuso per impossibilità di accesso autonomo agli spazi, si rileva l'esistenza di un diritto di prelazione a parità di condizioni in favore della ██████████ (precedente conduttrice dell'Area Cinema e dell'Area Intrattenimento del centro commerciale "Freccia Rossa"), per un nuovo contratto di locazione nel caso in cui l'aggiudicatario del complesso immobiliare volesse confermare la destinazione d'uso cinema e per il godimento a terzi la medesima porzione in precedenza oggetto di locazione, o altra area del complesso immobiliare.

Il gestore ha esposto la volontà di riattivazione delle attività ove il futuro acquirente procedesse alla riapertura della struttura.

██████████ in esecuzione dell'accordo transattivo con la procedura, in forza del quale il contratto di locazione è stato consensualmente risolto ed è stata accordata la prelazione a ██████████ sta provvedendo alla liberazione e asporto dei propri beni.

Per quanto concerne i posti auto interrati, in data 19 maggio 2021, Freccia Rossa e Brescia Mobilità, hanno sottoscritto un contratto di prestazione di servizi per la gestione dei parcheggi di proprietà di Freccia Rossa e del Comune di Brescia siti in Brescia, presso il centro commerciale Freccia Rossa.

Lo stesso è stato oggetto di successive modifiche a seguito della parziale, e poi definitiva chiusura del centro commerciale ed è in corso di rinnovo in previsione della riapertura della porzione "arancione".

Si segnala che il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) è ancora valido. Tuttavia da quando il centro commerciale è chiuso sono avvenuti alcuni furti di materiale che hanno compromesso, in parte, il funzionamento.

Sono in corso delle lavorazioni per il ripristino dell'impianto con particolare riferimento al parcheggio "arancione" che, a breve, con una nuova SCIA, verrà rimesso in funzione.

Per il resto del fabbricato il CPI è al momento sospeso e sarà onere del futuro acquirente provvedere al rinnovo.

Il liquidatore ha attivato imprese, a proprie spese, per la rimessa in pristino degli impianti.

Si segnala che con ordinanza comunale, ai fini di reperire posti auto nella zona, il comune di Brescia, in accordo con il fallimento, ha provveduto ad istituire provvisoriamente dei posti auto sulla piazza antistante l'immobile.

PALESTRA (LOTTO B)

I primi contratti di locazione – Notaio [REDACTED], risalgono al 13 Dicembre 2007 – rep. N. 20.034 e al 20 Dicembre 2007 – Rep. N. 20140 – Raccolta n. 8.109, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 17 Gennaio 2008 al n. 1722 Serie 1T.

Con scrittura privata del 19 Settembre 2016, [REDACTED] hanno prorogato la durata del contratto dal 30.04.2026, prevedendo tacito rinnovo per ulteriori 6 anni e dunque sino al 30.04.2032, salvo disdetta di una delle parti.

Attualmente l'immobile è locato con CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO – SCRITTURA DI MODIFICA in data 24/01/2024 alla società [REDACTED]

Tali contratti e successive integrazioni vengono allegati alla presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (LOTTE A E B):

In merito ai vincoli giuridici si rimanda a relazione ventennale allegata alla documentazione presente agli atti, a firma del Notaio [REDACTED] di Milano e datata 27/06/2022.

Il sottoscritto ha predisposto verifica dei vincoli ed oneri gravanti sull'immobile precisando che in relazione alla P.Iva della società in fallimento sono presenti diversi soggetti con dati anagrafici collegati e nello specifico:

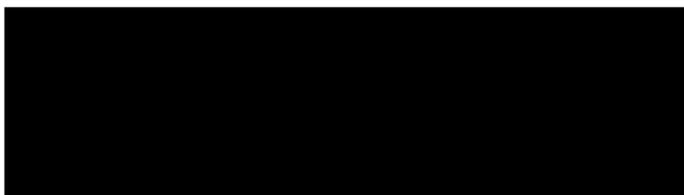
1. FRECCIA ROSSA - SHOPPING CENTRE S.R.L.

Con sede in MILANO (MI) - Codice fiscale [REDACTED]

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

5.

6.



Di seguito si riporta elenco della trascrizione di cui alle note in allegato.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/02/2002 - Registro Particolare 3521 Registro Generale 5269
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 65208 del 28/12/2001
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2004 - Registro Particolare 40948 Registro Generale 70282
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 13959/5504 del 16/12/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2005 - Registro Particolare 6215 Registro Generale 10097
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 14151 del 24/01/2005
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1035 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDAZIONE] Repertorio 15761 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 638 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 8047 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 6069 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 185 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3399 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6321 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8425 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 11263 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1036 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDAZIONE] Repertorio 15761 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 639 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 8048 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 6070 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 186 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3400 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6322 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8426 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 11264 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15761 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 640 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 8049 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 6071 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 187 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3401 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6323 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8427 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 11265 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15761 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 641 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 8050 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 6072 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 188 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3402 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6324 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8428 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 11266 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
8. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15761 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 642 del 22/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 8051 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 6073 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 4. Annotazione n. 189 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3403 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6325 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8429 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 11267 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
9. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2061 del 24/02/2006 (NOTA ANNOTATA)
 2. Annotazione n. 11723 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)

3. Annotazione n. 8052 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 190 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3409 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6331 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8026 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1041 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2062 del 24/02/2006
 2. Annotazione n. 11724 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
 3. Annotazione n. 8053 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 191 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3410 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6332 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8027 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
11. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2063 del 24/02/2006
 2. Annotazione n. 11725 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
 3. Annotazione n. 8054 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 192 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3411 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6333 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8028 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
12. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2064 del 24/02/2006
 2. Annotazione n. 11726 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
 3. Annotazione n. 8055 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 193 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 3412 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 6. Annotazione n. 6334 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 7. Annotazione n. 8029 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
13. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2006 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 5537
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2065 del 24/02/2006

2. Annotazione n. 11727 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
3. Annotazione n. 8056 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 194 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3413 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
6. Annotazione n. 6335 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
7. Annotazione n. 8030 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2006 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 7139
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15765 del 13/01/2006
PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11733 del 07/11/2007 (ESTENSIONE DI PRIVILEGIO)
2. Annotazione n. 6079 del 23/08/2011 (ESTENSIONE DI PRIVILEGIO)
3. Annotazione n. 3398 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI PRIVILEGIO)
4. Annotazione n. 11273 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI PRIVILEGIO)

15. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 10220

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1040 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11728 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 8057 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 195 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3414 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 6336 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
6. Annotazione n. 8031 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

16. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 10220

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1041 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11729 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 8058 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 196 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3415 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 6337 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
6. Annotazione n. 8032 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

17. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 2063 Registro Generale 10220

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1042 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11730 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 8059 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 197 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3416 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 6338 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
6. Annotazione n. 8033 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

18. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 10220

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1043 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11731 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 8060 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 198 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3417 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 6339 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
6. Annotazione n. 8034 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

19. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 2065 Registro Generale 10220

Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Repertorio 15762 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1044 del 2006

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11732 del 07/11/2007 (POSTERGAZIONE DI GRADO)
2. Annotazione n. 8061 del 07/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 199 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 3418 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
5. Annotazione n. 6340 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
6. Annotazione n. 8035 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2006 - Registro Particolare 10784 Registro Generale 18854

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63407 del 24/03/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO PER L'ASSUNZIONE DI ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OBBLIGHI VARI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10228 del 11/04/2008

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2006 - Registro Particolare 41141 Registro Generale 71522

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86010/28952 del 11/12/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

22. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13357 Registro Generale 52838

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19514/7821 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6074 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 200 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3404 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 4. Annotazione n. 6326 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 5. Annotazione n. 8430 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 11268 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
23. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13358 Registro Generale 52838
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19514/7821 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6075 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 201 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3405 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 4. Annotazione n. 6327 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 5. Annotazione n. 8431 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 11269 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
24. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13359 Registro Generale 52838
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19514/7821 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6076 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 202 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3406 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 4. Annotazione n. 6328 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 5. Annotazione n. 8432 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 11270 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
25. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13360 Registro Generale 52838
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19514/7821 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6077 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 203 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3407 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
 4. Annotazione n. 6329 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
 5. Annotazione n. 8433 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 11271 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)
26. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13361 Registro Generale 52838
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19514/7821 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6078 del 23/08/2011 (MODIFICA DI MUTUO)
2. Annotazione n. 204 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3408 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
4. Annotazione n. 6330 del 08/10/2015 (ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO)
5. Annotazione n. 8434 del 09/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 11272 del 19/12/2019 (ATTO DI CONFERMA ED ESTENSIONE DI IPOTECA)

27. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13362 Registro Generale 52839
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19515/7822 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 205 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3419 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 8036 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

28. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13363 Registro Generale 52839
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19515/7822 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 206 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3420 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 8037 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

29. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13364 Registro Generale 52839
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19515/7822 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 207 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3421 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 8038 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

30. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13365 Registro Generale 52839
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19515/7822 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 208 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3422 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 8039 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

31. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2007 - Registro Particolare 13366 Registro Generale 52839
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19515/7822 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 209 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3423 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI IPOTECA)
3. Annotazione n. 8040 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2008 - Registro Particolare 2208 Registro Generale 3297

- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20140/8109 del 20/12/2007
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
33. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2008 - Registro Particolare 10228 Registro Generale 16624
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65959 del 31/03/2008
ATTO TRA VIVI - ATTO D'OBBLIGO INTEGRATIVO PER ASSUNZ. OPERE URBANIZZAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10784 del 2006
34. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14660 Registro Generale 24191
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9626/3525 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14661 Registro Generale 24192
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9627/3526 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
36. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14662 Registro Generale 24193
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9628/3527 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
37. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14663 Registro Generale 24194
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9629/3528 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
38. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14664 Registro Generale 24195
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9630/3529 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
39. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2008 - Registro Particolare 14665 Registro Generale 24196
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9631/3530 del 07/05/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
40. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2008 - Registro Particolare 16483 Registro Generale 27061
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21215/8554 del 03/06/2008
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI FITTI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3424 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
2. Annotazione n. 11274 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
41. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 20886 Registro Generale 34350
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2047/837 del 15/07/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
42. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2008 - Registro Particolare 27353 Registro Generale 45416
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2193/923 del 18/09/2008
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
43. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2009 - Registro Particolare 26069 Registro Generale 44244
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3395/1686 del 02/10/2009
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

44. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2011 - Registro Particolare 25226 Registro Generale 40843
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28224/11597 del 03/08/2011
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI FITTI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3425 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
2. Annotazione n. 11275 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
45. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 34061 Registro Generale 53874
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45231/16756 del 19/12/2011
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
46. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 34062 Registro Generale 53875
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45231/16756 del 19/12/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
47. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2011 - Registro Particolare 34063 Registro Generale 53876
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45231/16756 del 19/12/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
48. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2013 - Registro Particolare 6309 Registro Generale 9163
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31756/13183 del 25/02/2013
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3426 del 17/07/2013 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
2. Annotazione n. 8041 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE PARZIALE DI CESSIONE CREDITI IN GARANZIA)
Annotazione n. 11276 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
49. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2014 - Registro Particolare 3545 Registro Generale 5333
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33983/14153 del 07/02/2014
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8042 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE PARZIALE DI CESSIONE CREDITI IN GARANZIA)
2. Annotazione n. 11277 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
50. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2014 - Registro Particolare 27342 Registro Generale 40908
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35794/14923 del 10/12/2014
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8043 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE PARZIALE DI CESSIONE CREDITI IN GARANZIA)
2. Annotazione n. 11278 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)
51. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2015 - Registro Particolare 9280 Registro Generale 13949
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36374/15171 del 09/04/2015
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8044 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE PARZIALE DI CESSIONE CREDITI IN GARANZIA)

2. Annotazione n. 11279 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

52. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2015 - Registro Particolare 27033 Registro Generale 42172
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37686/15733 del 23/11/2015

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11280 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

53. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2016 - Registro Particolare 7592 Registro Generale 12105
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38364/16022 del 23/03/2016

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11281 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

54. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2016 - Registro Particolare 26986 Registro Generale 43759
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39679/16619 del 25/10/2016

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11282 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

55. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2017 - Registro Particolare 9292 Registro Generale 15381
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40697/17055 del 03/04/2017

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11283 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

56. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2017 - Registro Particolare 21633 Registro Generale 35654
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41599/17494 del 25/07/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

57. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2017 - Registro Particolare 21634 Registro Generale 35655
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41599/17494 del 25/07/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

58. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2017 - Registro Particolare 21635 Registro Generale 35656
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41599/17494 del 25/07/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

59. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2017 - Registro Particolare 21636 Registro Generale 35657
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41599/17494 del 25/07/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

60. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2017 - Registro Particolare 31225 Registro Generale 51357
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42292/17774 del 09/11/2017

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11284 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

61. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2018 - Registro Particolare 9512 Registro Generale 14959
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43304/18251 del 03/04/2018

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11285 del 19/12/2019 (ATTO RICOGNITIVO DI GARANZIE)

62. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 34642 Registro Generale 55565
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 8793/4689 del 21/11/2019
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

63. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2024 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 2761 Pub-
blico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 826/2023 del 17/08/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Compila di tutte le trascrizioni reperite presso la Conservatoria dei registri di Brescia è allegata in calce alla presente.

Allegato alla presente è anche la relazione ventennale redatta in data 08/11/2026, dal dott. [REDAZIONE] [REDAZIONE] Notaio in Milano, e parte integrante della presente relazione notarile. La stessa si ritiene qui trascritta integralmente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: attualmente non è presente regolamento di condominio.

Si precisa che le porzioni di fabbricati identificate al foglio NCT/136 mappale 108 sub. 136 sono beni comuni non censibili al mapp 108 dal sub. 6 al sub. 89, ai sub. dal 109 al 126 e dal 128 al 131 e ai sub. 144, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 164, 165 del fg NCT/136 e al mapp 303 dal sub.4 al sub.39 e ai sub. 47, 48, 49, 50, 58, 61, 62 del foglio NCT/116.

Tra i beni comuni non censibili è presente la piazza antistante il complesso. Tale piazza risulta, da convenzione, ad uso pubblico con manutenzione a carico del Comune di Brescia.

Relativamente ai posti auto posti ai vari livelli ed identificati con plurimi subalterni, assegnati ai due lotti distinti, in fase redazione di atto di vendita dovranno essere stabili i diritti di passo reciproci e passaggio dei sottoservizi.

Si segnala che relativamente alla gestione di parcheggi, in data 19 maggio 2021, Freccia Rossa [REDAZIONE] [REDAZIONE] gestore dei parcheggi, sia di proprietà Freccia Rossa che di proprietà del Comune di Brescia, hanno sottoscritto, per scambio di corrispondenza commerciale, un contratto di prestazione di servizi per la gestione dei parcheggi di proprietà di Freccia Rossa e del Comune di Brescia siti in Brescia, presso il centro commerciale Freccia Rossa.

In forza di tale accordo Freccia Rossa ha assunto la gestione del parcheggio affidando a [REDAZIONE] l'effettuazione dei servizi tecnici finalizzati alla conduzione operativa degli impianti di gestione veicolare e di tariffazione dei parcheggi.

Il Contratto è stato ripetutamente integrato e modificato dalle Parti, da ultimo tramite scambio di corrispondenza perfezionatosi lo scorso 5 aprile 2023.

In forza dell'ultimo atto integrativo e modificativo, la vigenza del Contratto è stata formalmente prorogata dalle Parti fino al 30 giugno 2023.

È intenzione delle Parti prorogare ulteriormente la durata del Contratto, al contempo apportando alcune modifiche al Contratto rese opportune dalla mutata situazione del Parcheggio (come definito nel Contratto) anche in seguito al completamento delle attività relative alla Chiusura Parziale 2023 (come definita nel Contratto), il tutto ai termini e alle condizioni di cui al presente accordo modificativo del Contratto (l'“Accordo Giugno 2023”).

Le Parti si danno atto che, in conformità con quanto previsto dal Contratto così come integrato e modificato nell'aprile 2023, si è data esecuzione alle previsioni di cui all'articolo 8.1 bis del Contratto e, in particolare, si è proceduto a porre in essere la Chiusura Parziale 2023. Per l'effetto, alla data del presente Accordo Giugno 2023 l'accesso, il transito e l'utilizzo del Parcheggio da parte del pubblico sono limitati alla sola area c.d. arancione, come meglio indicata nella planimetria allegata sub. 7 (Porzione del

Parcheggio utilizzabile) al Contratto.

Si ribadisce che è in corso di formalizzazione il rinnovo dell'accordo sino al 30.06.2024.

Particolari vincoli e/o dotazioni: si rimanda ai capitoli precedenti della seguente relazione di stima.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non reperita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori:

Relativamente agli impianti presenti il sottoscritto non è in grado di confermare il corretto funzionamento e la regolarità in funzione alle normative vigenti. Sarà onere dell'acquirente la verifica puntuale degli impianti e, ove necessario, la messa in pristino.

Area cinema posta all'interno del Centro Commerciale

“Si rileva l'esistenza di un diritto di prelazione a parità di condizioni, in favore della società [REDACTED] (precedente conduttrice dell'“Area Cinema” e dell'“Area Intrattenimento” del centro commerciale “Freccia Rossa”), per un nuovo contratto di locazione nel caso in cui l'aggiudicatario del complesso immobiliare volesse destinare a destinazione a cinema la medesima porzione in precedenza oggetto di locazione o altra area del complesso immobiliare.

Resta inteso che l'aggiudicatario non avrà nessun obbligo a destinare una parte del complesso immobiliare ad "Area Cinema"

Accertamento tecnico presso il Tribunale di Brescia

Si segnala che è in corso una richiesta risarcitoria nei confronti di Freccia Rossa da parte di [REDACTED] con riferimento ai danni che quest'ultima avrebbe subito a causa dell'esondazione di acque verificatisi nell'immobile di sua proprietà nel periodo estate-autunno 2020, inizialmente quantificati in Euro [REDACTED]

Secondo controparte, i danni sarebbero stati determinati da malfunzionamenti nei sistemi di scarico delle acque, causati a loro volta da taluni interventi sulla rete fognaria preesistente, effettuati – a dire di [REDACTED] – durante la costruzione del Centro Commerciale Freccia Rossa, risalente agli anni 2006-2008.

Controparte ha sostenuto quindi la necessità di effettuare opere di ripristino del sistema fognario, rappresentandone un costo pari a circa Euro [REDACTED] e chiedendo a Freccia Rossa – in aggiunta al risarcimento dei danni evocati – una contribuzione alle spese per dette opere.

La società Freccia Rossa ha sempre contestato qualsiasi affermazione di responsabilità a proprio carico, sia rispetto ai danni che in relazione agli interventi di ripristino.

Poiché le interlocuzioni tra le parti per la definizione della controversia in via transattiva non hanno avuto esito positivo, [REDACTED] ha introdotto un procedimento di accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. In tale sede, il Giudice ha nominato quale CTU l'Ing. [REDACTED] incaricandolo di verificare (a) “lo stato dei luoghi attuale nonché quello preesistente le opere di costruzione del Centro Commerciale Freccia Rossa, con descrizione delle caratteristiche dell'impianto di scarico citato”; (b) “le cause che hanno determinato gli eventi descritti in narrativa, nonché la valutazione dei costi necessari alle modifiche necessarie a ripristinare la funzionalità del predetto scarico”.

Con relazione sottoscritta il giorno 27 gennaio 2023, il CTU ha confermato la quantificazione delle spese

necessarie per il ripristino delle funzionalità dello scarico per un importo pari “a circa [redacted] IVA e spese tecniche incluse”.

Pur affermando l'attuale insufficienza dell'impianto di scarico, tuttavia, il CTU ha ritenuto impossibile verificare lo stato dei luoghi precedente alla costruzione del Centro Commerciale Freccia Rossa (e dunque non si è pronunciato in merito all'esistenza di un nesso causale tra i malfunzionamenti e le condotte imputabili a Freccia Rossa).

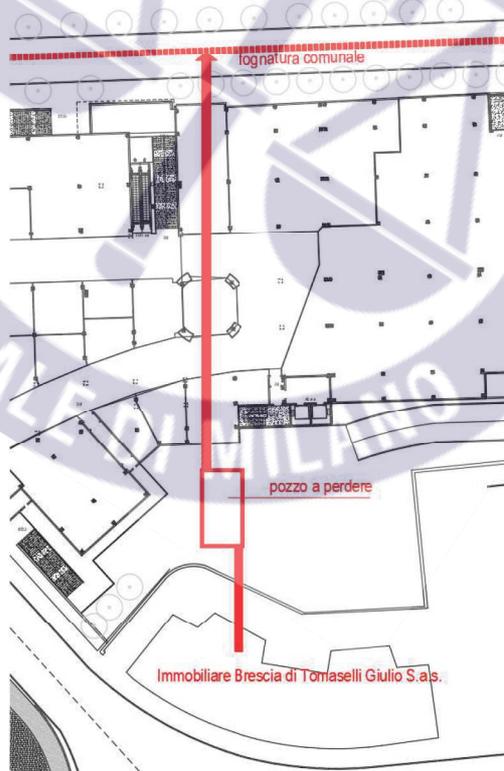
In precedenza, le parti non avevano prestato adesione alla proposta di definizione stragiudiziale della controversia, formulata dal CTU, che prevedeva il pagamento da parte di Freccia Rossa del 50% dell'importo di Euro [redacted] stimato dal medesimo CTU.

È quindi possibile – nonostante taluni contatti tra i legali siano tuttora in corso, allo scopo di individuare una soluzione stragiudiziale della vertenza – che [redacted] intenda introdurre una causa di merito nei confronti di Freccia Rossa per chiedere il risarcimento dei danni per l'importo di Euro [redacted] oltre IVA, oltre al rimborso delle spese per le opere di ripristino delle funzionalità degli scarichi, stimate circa in Euro [redacted]

Risulta tuttavia difficile valutare il rischio di soccombenza, attesa la complessità della ricostruzione fattuale e tecnica della vicenda.

Ad oggi il Liquidatore ha più volte provveduto a pulire la vasca di raccolta dei reflui provenienti dal condominio adiacente e rimesso in funzione la stazione di pompaggio.

Il condominio adiacente, a seguito di autorizzazione da parte del Liquidatore, ha effettuato, a propria cura e spese, delle indagini geotecniche all'interno del cortile, così come individuato in planimetria sotto riportata, necessarie e propedeutico al corretto dimensionamento dei pozzi perdenti, tramite un pre-foro di mm 200 della pavimentazione del piazzale e il seguente sondaggio del sottosuolo con diametro di circa 130 mm.



Ulteriori avvertenze

Si segnalano:

1. Servitù di transito pedonale e carraio costituita a carico della porzione di area urbana identificata al Catasto Fabbricati al folio NCT/116 - mappale 418 derivate, unitamente al mappale 419 di cui sopra ed altri beni, dalla soppressione del sub. 60 del mappale 303 graffato con il

sub. 151 del mappale 108 e dalla soppressione dei subalterni 43 e 44 del mappale 303 come di seguito descritto, ed a favore del sub. 50 mappale 304 del foglio NCT/116 e del mappale 419 del foglio NCT/116 con atto del 25/07/2017 ai nn. 41.599/17.494 di rep. in autentica Notaio [REDACTED], trascritto, per la sottoscrizione della servitù presso la Conservatoria dei registri di Brescia in data 02/08/2017 ai nn. 35655/21634.

2. Servitù di transito pedonale e carraio costituita a carico della porzione al sub. 50 mappale 304 del foglio NCT/116 e a favore della porzione al mappale 418 e della porzione al sub. 60 del mappale 303 graffiato con il sub. 163 del mappale 108 con atto con atto del 25/07/2017 ai nn. 41.599/17.494 di rep. in autentica Notaio [REDACTED] trascritto, per la sottoscrizione della servitù presso la Conservatoria dei registri di Brescia in data 02/08/2017 ai nn. 35656/21635.
3. Servitù di luci e veduta costituita a favore delle unità in Comune di Brescia ai subalterni dall'1 al 15 entrambi compresi, del mappale 305 del foglio NCT/116 ed a carico della porzione al sub. 63 del mappale 303 atto con atto del 25/07/2017 ai nn. 41.599/17.494 di rep. in autentica Notaio [REDACTED], trascritto, per la sottoscrizione della servitù presso la Conservatoria dei registri di Brescia in data 02/08/2017 ai nn. 35657/21636.

Si rammenta altresì che dovranno essere individuate, in fase di stesura di atto di compravendita, le servitù di passo carraio e pedonale, dei sottoservizi e di veduta tra i due lotti ove gli stessi non fossero acquistate in unico lotto.

6. ATTUALI PROPRIETARI (LOTTI A e B):

Proprietario dal 17/12/2012 ed attuale proprietario:

FRECCIA ROSSA SHOPPING CENTRE S.P.A. sede MILANO - [REDACTED]

In forza di atto di trasferimento di sede sociale a rogito del dott. [REDACTED] in data 17/12/2012 al n. rep. 29662/19486, trascritto a Milano 2 il 31/12/2012 ai nn. 130288/87926.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile fa parte del comparto PAV 17 e PAV 18, piano che ha stabilito la completa trasformazione dell'area di insediamento dell'edificio e del comparto.

Per l'area esiste una Convenzione redatta con l'atto del 26/02/2002 n. 74359 di rep. del notaio Barzellotti, stipulato tra il Comune di Brescia e la società [REDACTED] snc..

Tale convenzione risulta scaduta ma le linee guida sono rimaste intatte.

Attualmente, al fine di una possibile trasformazione, sarà necessario far riferimento sia a quanto stabilito dal comparto di riferimento sia a quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio e d'Igiene comunale.

Il compendio immobiliare è stato edificato in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Brescia:

Relativa al complesso del centro Commerciale e parcheggi (LOTTO A + PARCHEGGI INTERRATI LOTTO A e B)

- Pratica 043435/2004
- Pratica 057089/2007
- Pratica 019382/2008

Relativamente al corpo di fabbrica destinato a palestra (LOTTO B)

- Pratica 021276/2006

- Pratica 011247/2007
- Scia P.G. 017434/2013

Si segnala che relativamente ai singoli punti vendita, ogni affittuario ha presentato una pratica edilizia, se necessaria, relativa all'allestimento del punto vendita.

Regolarità edilizia:

Per il Centro Commerciale si segnalano delle difformità interne nei singoli punti vendita.

Al fine di regolarizzare tale situazione, sarà necessario predisporre, a cura e spese dell'aggiudicatario, pratica edilizia in sanatoria di regolarizzazione di tutte le difformità interne alle singole unità, presentate congiuntamente, con pagamento di sanzione, per singola unità di [REDACTED] fino ad un ammontare totale massimo di [REDACTED].

I costi della sanatoria (Sanzione amministrativa, oneri e costi professionali) sono a carico del futuro acquirente del LOTTO A.

La valutazione ha tenuto comunque conto anche di questi costi, non espressamente indicati nella presente relazione di stima.

Informazioni relative al calcolo della consistenza - LOTTO A – Centro Commerciale:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegate alla presente relazione, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto.

La verifica dimensionale è stata eseguita partendo anche dalla documentazione comunale relativa ai titoli autorizzativi dove vengono indicate le seguenti superfici relative alla SLP autorizzata:

<u>SLP TOTALE</u>		
Negozi	9037,00	mq
medie superfici	5752,00	mq
Ex supermercato	3197,00	mq
Negozi di servizio	1198,00	mq
Ristorazione	2298,00	mq
Multicinema	4049,00	mq
Galleria	5980,00	mq
Uffici amministrativi	448,00	mq
wc, locali tecnici	739,00	mq
SLP TOTALE	32698,00	mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza LOTTO B - PALESTRA:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali allegate alla presente, oltre a rilievo di massima eseguito dal sottoscritto.

La verifica dimensionale è stata eseguita partendo anche dalla documentazione comunale relativa ai titoli autorizzativi dove vengono indicate le seguenti superfici relative legate alla SLP autorizzata:

<u>SLP TOTALE</u>		
Palestra	2867,00	mq
SLP TOTALE	2867,00	mq

L'articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, redatte dal Comune di Brescia ed attualmente in essere, stabilisce che:

Si definisce superficie lorda di pavimento (slp) la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il profilo esterno delle pareti delle superfici.

È compreso nel calcolo della slp:

- *La superficie dei piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60.*
- *La superficie dei soppalchi, così come definiti dal regolamento edilizio, con superficie superiore al 20% della slp della singola unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 75 per unità immobiliare e delle altre superfici coperte. Sono computati nella slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m.*

Si considerano seminterrati i piani in cui l'intradosso della soletta di copertura non eccede di m. 0,75 il piano del suolo per tutto il perimetro del piano stesso.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) *le porzioni di pareti perimetrali in applicazione della normativa vigente in materia di risparmio energetico;*
- b) *le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media inferiore ai 2 metri;*
- c) *le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,30 nel caso di autorimesse fuori terra;*
- d) *le superfici adibite a ricovero di autovetture interrate e/o seminterrate con altezza inferiore a mt. 2,60, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate e a quelle superfici espressamente vincolate con atto ai sensi della legge 122/89;*
- e) *le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad es. impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.) e comunque quanto previsto da specifiche disposizioni in materia, sia comunali che sovraordinate;*
- f) *gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici e gli ascensori;*
- g) *i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala;*
- h) *gli stalli per il ricovero delle biciclette fino alla misura indicata all'art.102;*
- i) *le superfici adibite a locale per la raccolta dei rifiuti, così come previsto all'art.103, negli edifici residenziali condominiali o in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala a condizione che il locale abbia regime condominiale e non abbia nessun collegamento diretto con unità immobiliari non a regime condominiale;*
- l) *i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della L.R. 1 ottobre 2015, n. 27.*

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è pertanto indicativa.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO A:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2023 (primo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- *che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di DISCRETA appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in ORDINARIO stato di conservazione, dotata dei*

requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a centro commerciale. La valutazione della stessa è la più probabile suggerita dallo scrivente non avendo riscontrati diretti relativi a valutazioni recenti per immobili consimili;

- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà delle unità qui descritta, considerata libera e senza vincolo di locazione in corso;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.3 Valutazione LOTTO A:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d'asta.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'Agenzia delle Entrate per immobili commerciali

Valutazione Centro commerciale			
destinazione	superficie (mq)	Valore mq	Valore del lotto
SLP centro commerciale	32.698,00 mq	800,00 €	26.158.400,00 €
Autorimessa mq	41.126,00 mq	200,00 €	8.225.200,00 €
TOTALE			34.383.600,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Valore di stima **34.383.600,00 €**
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato **€5.157.540,00**
- Sanzione amministrativa per sanatoria **€ 5.160,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: **€ 30.000,00**

TALALE LOTTO A 29.645.900,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO A

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" – arrotondato - **€ 29.000.000,00** – ventinove milioni

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO B – PALESTRA

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia”, edito dalla Camera di Commercio nell’anno 2023 (primo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di BUONA appetibilità per il contesto in cui è inserita, mediamente in BUONO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a CENTRO SPORTIVO. La valutazione della stessa è la più probabile suggerita dallo scrivente non avendo riscontri diretti relativi a valutazioni recenti per immobili consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell’intera quota di proprietà dell’unità qui descritta, considerata OCCUPATA CON VINCOLO DI LOCAZIONE IN CORSO;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell’incertezza, nonostante la minor difficoltà d’accesso al credito e l’estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.3 Valutazione LOTTO B:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) per la base d’asta.

Tenuto conto dello stato occupativo dell’immobile, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall’Agenzia delle Entrate.

Valutazione Centro commerciale			
<u>destinazione</u>	<u>superficie (mq)</u>	<u>Valore mq</u>	<u>Valore del lotto</u>
SLP palestra	2.867,00 mq	1 500,00 €	4.300.500,00 €
Autorimessa mq	3.748,00 mq	200,00 €	748.000,00 €
TOTALE			5.049.500,00 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- valore di stima **5.049.500,00 €**
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato **€ 757.425,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale, per aggiornamento scheda ed estratto di mappa, compresi i necessari rilievi, escluso diritti catastali: **€ 0,00**

TOTALE LOTTO B 4.292.075,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO" - arrotondato - **Euro 4.290.000,00**

Allegati LOTTO A

Documentazione catastale
Ispezione conservatoria
Documentazione edilizia
Rilievo fotografico
Convenzione e revisione convenzione

Allegati LOTTO B

Documentazione catastale
Ispezione conservatoria
Documentazione edilizia
Rilievo fotografico
Revisione contratti di locazione

Milano - 20/03/2024

L'Esperto nominato dal Fallimento
Arch. Paolo Delfino

