

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 31/21: AVION SERVICE S.R.L. IN  
LIQUIDAZIONE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

**CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA TRECCANI**

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ**

- 1- DEPOSITO LIQUIDI INFIAMMABILI A MONTICHIARI**
- 2- DISTRIBUTORE DI CARBURANTI SELF SERVICE E  
AUTOLAVAGGIO A ERBUSCO**
- 3. FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO E VENDITA  
BOMBOLE DI GPL A ERBUSCO**
- 4. DISTRIBUTORE DI CARBURANTI SELF SERVICE E  
AUTOLAVAGGIO A ROVATO**
- 5. DISTRIBUTORE CARBURANTI SELF SERVICE A ZONE**
- 6. VILLA IN ERBUSCO**
- 7. TERRENI EDIFICABILI IN ERBUSCO**
- 8. TERRENO AGRICOLO IN ERBUSCO**
- 9. AUTORIMESSE E CANTINE IN ROVATO**

**Brescia, 23.09.2021**



A circular professional stamp of the Ordine Ingegneri di Brescia, N. 3656, for Stefano Bertoglio. The stamp is blue and contains the text 'D. Ing. STEFANO BERTOGLIO', 'ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA N. 3656', and 'BRESCIA'. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 31/2021: AVION SERVICE S.R.L. IN  
LIQUIDAZIONE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

**CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA TRECCANI**

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Cristina Treccani quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

**INCARICO**

“L’esperto ricostruisca il patrimonio immobiliare di proprietà del fallimento mediante ricerche ipocatastali con riscontro presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata; provveda alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni registrati di compendio del Fallimento”.

**PREMESSA**

La presente relazione di stima ha per oggetto i seguenti beni pervenuti alla massa fallimentare come da inventario del 20.05.2021 e del 27.07.2021:

- 1 – deposito liquidi infiammabili sito in via Campagna di Brescia, 3 a Montichiari;
- 2 – distributore di carburanti self service con impianto di lavaggio

autoveicoli sito in via Iseo a Erbusco;

3 – fabbricato adibito a deposito e vendita di bombole di GPL sito in via Iseo a Erbusco;

4 – distributore di carburanti self service con impianto di lavaggio autoveicoli sito in via Europa n° 5 a Rovato;

5 – distributore di carburanti self service sito in via Aldo Moro a Zone;

6 – villa in Erbusco

7 – terreni edificabili in Erbusco

8 – terreno agricolo in Erbusco

9 – autorimesse e cantine in Rovato

Tali beni, alla data di apertura del fallimento erano interessati dalla procedura esecutiva n. 1050/2015 (riunita alla P.E. n. 501/2017 in data 09.05.2017) e erano altresì stati oggetto di due elaborati peritali redatti rispettivamente il 20.11.2017 e il 13.03.2018 dall'arch. Gianfranco Cominelli, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione con decreto del 20.12.2017 di identificarli, descriverli, valutarne la conformità edilizia ed urbanistica, individuare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri e di stimarli. Il primo esperimento di vendita comprendente tutti i lotti è avvenuto in data 27.09.2019 risultatosi deserto.

Dato che in tale relazione sono riportate le verifiche della regolarità edilizia ed urbanistica inerenti gli immobili in oggetto eseguite mediante accesso agli atti presso gli Uffici Comunali, la presente relazione assume i risultati di tali verifiche per il cui dettaglio si

rimanda alla relazione dell'arch. Cominelli.

Eseguiti i sopralluoghi e gli accertamenti necessari nei seguenti paragrafi vengono esposti per ogni immobile i relativi dati catastali, una descrizione, i riferimenti degli atti di provenienza, la situazione urbanistica, i risultati delle visure ipocatastali, i criteri e i risultati delle stime.

\*\*\*\*\*

## **1. DEPOSITO LIQUIDI INFIAMMABILI IN VIA CAMPAGNA DI BRESCIA 3 A MONTICHIARI**

Trattasi di un deposito di liquidi infiammabili costituito da una corte esclusiva con interrati numerosi serbatoi, n. 1 edificio adibito ad uffici e ad abitazione del custode e un edificio adibito a laboratorio.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Montichiari

Foglio 9

<b><u>mapp.13/1</u></b>	via statale 206, P.T, cat. D/7	RC€ 1.342,79
<b><u>mapp.13/2</u></b>	via statale 206, P.T-S1, cat. A/3, cl. 4, 5,5 vani, mq 105	RC€ 369,27

### **CONFINI**

Il mappale 13 confina a nord e a est con il mappale 33, a sud con via Campagna di Brescia, a ovest con il mappale 59.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione e sono pervenuti con atto Notaio Luigi Zampaglione del

28.12.2011 rep 93480/29527 trascritto a Brescia il 02.12.2012 ai nn.  
47/38.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di  
provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di  
evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto  
non deve essere assunta quale elemento vincolante per la  
successiva stima.

Il deposito di liquidi infiammabili è sito in via Campagna di Brescia al  
civico 3 del Comune di Montichiari in una zona periferica posta a sud  
della strada provinciale SP 236 caratterizzata dalla prevalente  
presenza di terreni agricoli e della discarica per RSU ed assimilabili  
di Montichiari.

L'immobile è insediato su un sedime di circa mq 5.240 di forma  
regolare rettangolare delimitato sui 4 lati da una recinzione realizzata  
con lastre e pilastri in cls prefabbricato. Su tale sedime sono  
presenti:

- una palazzina uffici con annesso appartamento del custode (mapp.  
13/2) di circa mq 165 che si sviluppa al piano terra e al piano  
interrato limitatamente alla cantina (circa mq 22) dell'appartamento;  
gli uffici sono formati da un ingresso, n. 4 stanze e n. 1 bagno,  
mentre l'appartamento è costituito da una cucina, un corridoio, n. 2  
camere, un bagno e una cantina interrata. Le finiture interne sono

caratterizzate da pavimenti in ceramica e/o marmettoni, pareti intonacate e tinteggiate, impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio, serramenti esterni in alluminio; la palazzina uffici è completata da un servizio igienico esterno posto in lato sud di circa mq 6 (catastalmente di pertinenza del mapp. 13/1) e da un portico in lato est di circa mq 50;

- un laboratorio con annesso locale ristoro – deposito con servizi igienici di circa mq 108 caratterizzato da finiture interne quali pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio, pareti intonacate e tinteggiate;

- una tettoia sul retro del laboratorio di superficie pari a circa mq 55 con struttura in carpenteria metallica e pareti di tamponamento in pannelli sandwich;

- una vecchia cabina elettrica in cemento alta circa 6 metri con superficie pari a circa mq 9;

- un primo locale tecnico al rustico di superficie pari a circa mq 10 addossato alla cabina elettrica e adibito a ricovero generatore elettrico;

- un secondo locale tecnico al rustico di superficie pari a circa mq 15 sempre addossato alla cabina elettrica;

- un terzo locale tecnico di superficie pari a circa mq 2,50;

- una piattaforma per carico cisterne e movimentazione liquidi con superficie coperta pari a circa mq 60 costituita da una tettoia in carpenteria metallica senza tamponamenti al di sotto della quale è

presente un piano rialzato in carpenteria metallica e un piano seminterrato di altezza pari a m 2,00 adibito ad alloggio pompe con pareti in cemento armato;

- un sistema di stoccaggio liquidi infiammabili costituito da n. 35 cisterne interrate per complessivi 1.270 mc quali:

1	gruppo costituito da cisterne interrate Alta Serbatoi a doppia camicia ed elettrovalvola per gasolio senza accisa, quali:
	- cisterna n. 3 da 50 mc
	- cisterna n. 4 da 50 mc
	- cisterna n. 5 da 60 mc
	- cisterna n. 6 da 60 mc
2	gruppo costituito da cisterne interrate Alta Serbatoi a doppia camicia ed elettrovalvola per gasolio con accisa, quali:
	- cisterna n. 8 da 60 mc
	- cisterna n. 9 da 50 mc
	- cisterna n. 10 da 50 mc
	- cisterna n. 11 da 50 mc
	- cisterna n. 12 da 50 mc
	- cisterna n. 13 da 50 mc
	- cisterna n. 14 da 50 mc
3	gruppo costituito da cisterne interrate Alta Serbatoi a doppia camicia ed elettrovalvola per benzina senza accisa, quali:
	- cisterna n. 16 da 50 mc
	- cisterna n. 17 da 50 mc
4	gruppo costituito da cisterne interrate Alta Serbatoi a doppia camicia ed elettrovalvola per benzina con accisa, quali:
	- cisterna n. 19 da 50 mc
	- cisterna n. 20 da 80 mc
5	gruppo costituito da cisterne interrate Alta Serbatoi a doppia camicia per materie prime con valvola, quali:
	- cisterna n. 22 da 10 mc
	- cisterna n. 23 da 10 mc
	- cisterna n. 24 da 20 mc

	- cisterna n. 25 da 20 mc
	- cisterna n. 26 da 5 mc
	- cisterna n. 27 da 5 mc
	- cisterna n. 28 da 20 mc
	- cisterna n. 29 da 20 mc
	- cisterna n. 30 da 20 mc
	- cisterna n. 31 da 10 mc
	- cisterna n. 32 da 10 mc
	- cisterna n. 33 da 20 mc
	- cisterna n. 34 da 20 mc
	- cisterna n. 35 da 20 mc
	- cisterna n. 36 da 20 mc
	- cisterna n. 37 da 20 mc

- un sistema di raccolta liquidi da laboratorio quali:

6	sistema di raccolto liquidi da laboratorio costituito da 2 cisterne interratae quali:
	- cisterna n. 38 da 1 mc
	- cisterna n. 39 da 1 mc

- un sistema di antincendio costituito da manichette, idranti e n. 1 cisterna interrata da 60 mc;

- riserva idrica costituita n. 2 cisterne da 50 mc, n. 1 da 10 mc e n. 1 da 5 mc;

- una pesa a ponte interrata per bilico circa 16x3 mt.

Il piazzale è in asfalto e parte della pavimentazione è in battuto di cemento.

Si evidenzia che:

- è presente nella zona antistante il laboratorio un tendone copri scopri non di proprietà del fallimento;

- l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo di cui non è stata fornita la relativa autorizzazione;



- nel piazzale retrostante la palazzina uffici sono presenti cunicoli a pavimento di recente realizzazione attualmente scoperti e probabilmente attinenti ad una futura nuova postazione di carico – scarico;

- gli immobili sono occupati dalla società Fixitalia in forza dell'acquisto del ramo d'azienda ceduto dal fallimento Daytona Petroli srl.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano numerose e significative difformità tali da necessitare il totale aggiornamento delle stesse.

### **CONTRATTI**

Gli immobili in oggetto sono interessati dai seguenti contratti:

- contratto di cessione d'uso del deposito commerciale di prodotti energetici del 26.01.2015 e durata fino al 02.02.2025 al corrispettivo annuo di € 60.000,00 registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 23.02.2015 al n. 766 serie 3T a favore della società Daytona Petroli srl; collegato a tale contratto e sempre a favore della società Daytona Petroli srl, vi era poi il contratto d'opzione per l'acquisto dello stesso deposito a € 700.000 anche questo registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 23.02.2015 al n. 408 serie 3T
- contratto di cessione del ramo d'azienda della società fallita Daytona Petroli srl in data 18.02.2021 a rogito notaio dott. Paolo Cherubini.

## **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emergono che i fabbricati sono stati realizzati in forza alle **seguenti pratiche**:

- Licenza di costruzione del 15.07.1968 – Registro Licenze n. 121/1968 – Pratica Edilizia n. 229. Licenza di costruzione rilasciata a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 10.06.1968 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di costruzione di un deposito carburanti con annessi uffici sul terreno di proprietà Arpini Livio;

- Certificato di abitabilità del 22.08.1969 – Prot. n. 11196. Certificato di abitabilità per locali annessi al deposito carburanti adibiti a uffici e servizi, rilasciato a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 06.12.1969.

- Licenza di costruzione del 27.08.1968 – Registro Licenze n. 158/1968. Licenza di costruzione rilasciata a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 22.08.1968 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di costruzione di cabina di trasformazione energia elettrica.

- Certificato di agibilità del 28.04.1969 – Pratica Edilizia n. 11204. Certificato di agibilità per cabina elettrica, rilasciato a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 06.12.1968.

- Licenza di costruzione del 24.02.1969 – Registro Licenze n. 23/1969 – Pratica Edilizia n. 53/69. Licenza di costruzione rilasciata a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 12.02.1969

per ottenere il premesso ad eseguire lavori di ampliamento del fabbricato per deposito oli minerali sul terreno di proprietà Arpini Livio.

- Certificato di agibilità del 20.05.1974 – Pratica Edilizia n. 10369.

Certificato di agibilità per ampliamento deposito oli minerali, rilasciato a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 15.10.1969.

- Licenza di costruzione del 19.06.1969 – Registro Licenze n.

94/1969 – Pratica Edilizia n. 174. Licenza di costruzione rilasciata a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 23.05.1969 per ottenere il premesso ad eseguire lavori di costruzione di costruzione di un'abitazione civile in ampliamento a fabbricato esistente.

- Certificato di abitabilità del 20.05.1974 – Pratica Edilizia n. 10370.

Certificato di abitabilità per costruzione di un fabbricato adibito a civile abitazione, rilasciato a Pedrini Eusebio, in seguito a domanda presentata in data 10.11.1969.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 49 del 18.05.1989. Domanda di

condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 presentata in data 29.03.1986 prot. n. 4599 dalla ditta Secom Peaf srl ed integrata in data 27.02.1987 prot. 3994, per sanare i seguenti corpi di fabbrica:

- deposito-rimessa costruito in difformità dalla licenza (corpo 3 scheda catastale);

- ampliamento uffici costruito in assenza della concessione

(corpo 4 scheda catastale);

- portico e rustico costruiti in assenza della concessione (corpo 5 scheda catastale);

- locale pompa costruito in assenza della concessione (corpo 6 scheda catastale);

- ricovero automezzi costruito in assenza della concessione (corpo 7 scheda catastale).

- Concessione edilizia del 24.07.1998 - Registro delle Concessioni n. 130/1998 - Pratica Edilizia n. 1991/0610. Concessione edilizia rilasciata alla ditta Aviongas srl in seguito a domanda presentata in data 11.11.1991 dalla ditta Secom Peaf srl, successivamente incorporata in data 08.01.1993 con atto di fusione, per ottenere il permesso a costruire una pensilina in ferro. Per realizzare il progetto la società Aviongas srl ha dovuto sottoscrivere una scrittura privata per costituzione di vincolo di densità edilizia e di destinazione fissato dal PRG e dalla L.R. n. 39/80 in data 02.04.1998 notaio Tomaso Petroboni repertorio n. 75324/17269, registrato a Chiari il 16.04.1998 al n. 251 serie 2.

- Denuncia di inizio attività del 16.05.2002 prot. n. 11800 - Pratica Edilizia n. 265/2002. D.I.A. presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per l'esecuzione dei lavori di realizzazione la pesa a ponte.

- Autorizzazione del 01.06.2002 prot. n. 11799 - Pratica Edilizia n. 292/2002. Autorizzazione richiesta da Mussio Renato in qualità di

legale rappresentante della ditta Bermugas srl per ottenere l'apertura e l'esercizio di un passo carraio.

- Denuncia di inizio attività del 17.09.2007 prot. n. 28246. D.I.A. presentata da Mussio Erika in qualità di legale rappresentante della ditta Aviongas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di realizzazione area per il deposito bombole gpl all'interno del deposito liquidi infiammabili.

L'arch. Cominelli ha individuato le seguenti **difformità urbanistiche edili**:

- deposito realizzato con struttura in acciaio e pareti e copertura con tensostruttura per una superficie di m<sup>2</sup> 392,35 ed altezza interna di m 4,50; (Si tratta della tensostruttura non di proprietà del fallimento);
- deposito costruito in addossamento al laboratorio analisi, realizzato con pareti e copertura in pannelli sand-wich della superficie di m<sup>2</sup> 55,67 e altezza interna di m 3,42;
- portico costruito sul retro della palazzina uffici/abitazione realizzato con pilastri in ferro e copertura in lamiera della superficie di m<sup>2</sup> 46,18 e altezza interna di m 3,45;
- ampliamento del portico a fianco dell'alloggio, realizzato con pilastri in ferro e copertura in lamiera della superficie di m<sup>2</sup> 41,14 e altezza interna di m 3,26; (attualmente tale portico non è più esistente);
- posizionamento a fianco del portico dell'alloggio di sei container in metallo, disposti su due livelli e utilizzati come deposito (non di proprietà del fallimento).

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Montichiari in zona “ST aree per servizi tecnologici” .

### **STIMA**

Considerando:

- le dimensioni degli immobili;
- la loro destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- lo stato di completamento delle opere realizzate;
- le difformità edili riscontrate dall'arch. Cominelli;

si ritiene di valutare gli immobili siti in Montichiari pervenuti alla massa fallimentare in ragione di €/mq 600 per i fabbricati (laboratorio, palazzina uffici e appartamento custode) e €/mq 40 per il sedime come segue:

descrizione	mq	€/mq	€
appartamento custode uffici (165+22/2+6)	180,00	600,00	108.000,00
laboratorio	108,00	600,00	64.800,00
area	5.240,00	40,00	209.600,00
		totale	382.400,00

A tale importo si deve sommare il valore attribuibile all'impiantistica (tubazioni, cisterne interrate, riserva idrica, impianto antincendio) che caratterizzano il bene quale deposito prodotti infiammabili.

La stima dell'impiantistica viene eseguita in riferimento al valore medio pari a circa € 660.000 desunto applicando i seguenti n. 2

criteri di stima:

1- criterio di stima basato sul valore utilizzato per determinare la  
rendita catastale degli immobili:

- n. 54 cisterne interrate x €/n 6.000 =	€ 324.000 +
- n. 2 "erogatori" x €/n 3.100 =	<u>€ 6.200 =</u>
	€ 330.200 +
- impiantistica (30%)	€ 99.060 +
- pesa	<u>€ 20.000 =</u>
	€ 449.260

2- criterio di stima basato sul valore ipotetico di fornitura:

- n. 54 cisterne interrate x €/n 20.000 =	€ 864.000 +
inclusa impiantistica	
- pesa	<u>€ 20.000 =</u>
	€ 884.000

Pertanto il valore attribuibile al deposito di Montichiari è pari a:

descrizione	mq	€/mq	€
appartamento custode uffici (165+22/2+6)	180,00	600,00	108.000,00
laboratorio	108,00	600,00	64.800,00
area	5.240,00	40,00	209.600,00
impiantistica (cisterne, tubazioni, pesa)	valore medio		660.000
totale			1.042.400,00

A tale valore si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a circa il 25%** a fronte della vendita in ambito fallimentare e tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché di altri ed eventuali costi, si ottiene la seguente

stima arrotondata a

**DEPOSITO LIQUIDI INFIAMMABILI IN VIA CAMPAGNA DI  
BRESCIA 3 A MONTICHIARI € 780.000,00**

(diconsi euro settecentottantamila)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA



- e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;
- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca

di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;

7) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;

8) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **2. DISTRIBUTORE DI CARBURANTI SELF SERVICE E IMPIANTO DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI A ERBUSCO**

Trattasi di un distributore di carburanti con annesso impianto di autolavaggio sito in via Iseo 18 a Erbusco.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 35

**mapp.186/3**      via Iseo 18, P.T, cat. E/3      RC€ 12.200,40

**mapp.186/7**      via Iseo 18, P.T, cat. D/7      RC€ 2.766,00

### **CONFINI**

Il mappale 186/3 confina a nord con i subalterni 13, 11 e con il

mappale 105, a est con il subalterno 7, a sud con via Iseo e a ovest con il mappale 105.

Il mappale 186/7 confina a nord con il mappale 275, a est con il mappale 41, a sud con via Iseo e a ovest con i subalterni 3, 13 e 11.

Si evidenzia che il mappale 186/7 contiene al suo interno il subalterno 9 che confina su tutti i quattro lati con il subalterno 7.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione.

Il mappale 186/3 è pervenuto con atto Notaio Luigi Zampaglione del 28.12.2011 rep. 93480/29527 trascritto a Brescia il 02.12.2012 ai nn. 47/38 (allegato 1).

Il mappale 186/7 è pervenuto con atto Notaio Luigi Zampaglione del 19.06.2013 rep. 97840/31729 trascritto a Brescia il 08.07.2013 ai nn. 23193/16100.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il distributore di carburanti self service (sub 3) con annesso impianto di autolavaggio manuale (sub 7) è ubicato in via Iseo 34 a Erbusco in

prossimità del casello “Rovato” dell’autostrada A4 e del centro commerciale denominato Le Porte Franche” di Erbusco.

Il distributore di carburanti self service si sviluppa su una superficie pari a circa mq 2.400 ed è costituito da:

- n. 1 pensilina metallica con 5 pilastri di superficie coperta pari a circa mq 520;
- n. 5 distributori di carburante multi dispenser a 4 pistole;
- n. 10 accettatori di banconote e carte Bancomat collegati ai multi dispenser;
- n. 3 serbatoi interrati a doppia parete di capacità pari a circa mc 50 cadauno adibiti allo stoccaggio di benzina verde;
- n. 3 serbatoi interrati a doppia parete di capacità pari a circa mc 50 cadauno adibiti allo stoccaggio di gasolio;
- n. 1 pesa pubblica self service interrata con portata di quintali 1.000;
- n. 1 sistema di videosorveglianza.

L’impianto di autolavaggio manuale si sviluppa su una superficie pari a circa mq 1.350 ed è costituito da:

- n. 1 box prefabbricato adibito a locale tecnico e ufficio di circa mq 50 contenente la seguente strumentazione:

- n. 2 gettoniere
- n. 1 gruppo a castello di 5 pompe pulivapor
- n. 1 compressore portatile Statos
- n. 1 contaltri per lavaggio Siemens
- n. 5 dosatori detergenti Ferwash
- n. 1 quadro elettrico

- n. 1 impianto addolcitore con 2 filtri a resina e 1 contenitore del sale
- n. 1 impianto di osmosi con 3 filtri, 1 pompa e 2 serbatoi in plastica da 1.000 lt/cad
- n. 1 boiler di accumulo acqua calda
- n. 1 caldaia Vaillant per acqua calda
- n. 1 impianto di dosaggio detersivi per lavacerchioni

- n. 3 postazioni di lavaggio con struttura metallica e teli in pvc;
- n. 2 postazioni di lavaggio furgoni con struttura metallica senza copertura;
- n. 10 postazioni di aspirazione autovetture;
- n. 2 lavatappeti;
- n. 2 accettori di banconote per rilascio gettoni;
- n. 1 vasca interrata da 5.000 litri per lo stoccaggio di acqua;
- n. 1 impianto di trattamento delle acque costituito da vasche interrate.

Si evidenzia che:

- l'area di pertinenza del distributore di carburanti è interessata dal transito di veicoli per l'accesso agli altri subalterni del mappale 186;
- l'area di pertinenza dell'impianto di autolavaggio manuale è interessata dal transito di veicoli per l'accesso al subalterno 9 e al subalterno 11;
- l'approvvigionamento idrico dell'impianto di autolavaggio manuale avviene mediante pozzo ubicato al piano interrato identificato con il mappale 186/39 (autorizzazioni 3725 del 11.10.2012 e 4804 del 12.12.2012);

- il quadro elettrico e la strumentazione inerente il distributore di carburanti è ubicato all'interno del box adibito ad ufficio dell'impianto di autolavaggio (mapp. 186/7);
- il contattore volumetrico dello scarico delle acque di prima pioggia del distributore di carburanti è ubicato all'interno del box adibito a locale tecnico dell'impianto di autolavaggio (mapp. 186/7).

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia:

- la piena conformità del distributore di carburanti (mapp 186/3);
- la difformità dell'impianto di autolavaggio consistente nella mancata raffigurazione in planimetria del locale tecnico e della rappresentazione di n. 2 baie di lavaggio autovetture non presenti.

### **CONTRATTI**

Gli immobili in oggetto sono interessati dai seguenti contratti:

#### *distributore carburanti*

- contratto di cessione gratuita d'uso del distributore di carburanti del 14.04.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1796 serie 3 a favore della società Carburanti Speciali srl; collegato a tale contratto e sempre a favore della società Carburanti Speciali srl, vi era poi il contratto d'opzione per l'acquisto dello stesso distributore di carburanti a € 1.676.000 anche questo registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1796 serie 3;
- contratto di affitto del ramo d'azienda notaio Giammatteo Rizzonelli (rep 28002/19045) del 24.02.2016 a favore di Carburanti Speciali srl;

da tale contratto la curatela si è sciolta in data 30.04.2021.

*impianto autolavaggio manuale*

- contratto di comodato d'uso dell'impianto di autolavaggio a favore della società Daytona Petroli snc dal 01.08.2015 al 31.07.2022;
- contratto di affitto del ramo d'azienda notaio Giammatteo Rizzonelli (rep 28003/19046) del 24.02.2016 a favore di Daytona Petroli snc (divenuta poi Daytona Petroli srl) dal 24.02.2016 al 23.02.2036;
- contratto di comodato d'uso dell'impianto di autolavaggio del 14.03.2013 a favore della società "Associazione autovettura per tutti" con validità annuale rinnovabile annualmente al prezzo mensile di € 0,413 oltre iva a gettone;
- contratto di comodato d'uso dell'impianto di autolavaggio del 19.03.2019 a favore della società Service Group srl con validità annuale rinnovabile annualmente al prezzo mensile di € 0,413 oltre iva a gettone.

**CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emergono che i fabbricati sono stati realizzati in forza alle **seguenti pratiche**:

- Licenza di costruzione del 14.12.1966 – Registro Costruzioni n. 33  
– prot. n. 2784. Licenza di costruzione rilasciata a Mussio Antonio, titolare della ditta Bermugas di Mussio Antonio, in seguito a domanda presentata in data 25.08.1966 per ottenere il premezzo ad eseguire lavori di spostamento e realizzazione di stazione di servizio.
- Denuncia di inizio attività del 07.12.2006 prot. n. 17776 – Pratica

Edilizia n. 216/2006. D.I.A. presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'impianto stradale di distribuzione carburanti, integrata in data 12.01.2007 prot. n. 621, in seguito ad ordine di non effettuare l'intervento del 04.01.2007 prot. n. 247 e successiva revoca del 01.02.2007 prot. n. 1772.

- Denuncia di inizio attività del 23.01.2008 prot. n. 1191 – Pratica

Edilizia n. 216/2006. D.I.A. presentata da Bonetti Emilio in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera di ristrutturazione dell'impianto stradale di distribuzione carburanti Daytona.

L'arch. Cominelli **non ha rilevato difformità urbanistiche edili.**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Erbusco in zona "distributore di carburante" normata dall'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole.

### **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Durante le operazioni peritali sono stati forniti al sottoscritto i seguenti documenti:

- relazione tecnica protezione contro fulmini del 25.09.2018;
- registro verifiche periodiche impianti elettrici del 23.08.2018;
- dichiarazione conformità impianto elettrico del 25.09.2018;
- dichiarazione conformità impianto elettrico del 18.07.2018;
- attestazione di verifica dei dispositivi di recupero vapori (anno 2018);



- dichiarazione di corretta installazione e funzionamento dell'impianto elettrico del 22.05.2018;
- dichiarazione intercapedine serbatoio interrato del 22.05.2018;
- verifica periodica impianto elettrico verbale n. 208 del 11.02.2021;
- verifica periodica impianto elettrico verbale n. 9825 del 11.02.2021;
- copia CPI pratica 19157 protocollo U.0009336 del 08-04-2020;
- SCIA VVF pratica 19157 del 23.07.2019;
- asseverazione ai fini della sicurezza antincendio pratica VVF n. 19157;
- certificati di collaudo serbatoi a doppia parete;
- autorizzazione agli scarichi idrici acque di prima pioggia e acque lavaggio autoveicoli del 27.08.2015;
- autorizzazione a piccole derivazioni di acqua n. 4804 del 12.12.2012;
- autorizzazione a piccole derivazioni di acqua n. 3725 del 11.10.2012.

### **STIMA**

Considerando:

- le dimensioni degli immobili;
- la loro destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- lo stato d'uso e conservazione degli impianti e delle attrezzature che per quanto riguarda l'impianto di autolavaggio manuale necessità di significativi interventi di manutenzione;

si ritiene di valutare gli immobili siti in Erbusco pervenuti alla massa fallimentare come segue:

*Distributore di carburanti self service*

Il valore di tale bene è dato dalla somma di 3 elementi quali:

A - il valore dell'area: determinato in ragione di €/mq 100

superficie mapp. 186/3 = mq 2.400 x €/mq 100 = € 240.000

B - il valore degli impianti e delle attrezzature determinato considerando il valore medio pari a € 310.000 desunto applicando i seguenti n. 2 criteri di stima:

1- criterio di stima basato sul valore utilizzato per determinare la rendita catastale degli immobili:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	140,00	520	72.800,00
serbatoi	€/n	6.000,00	6	36.000,00
erogatore doppio	€/n	3.100,00	10	31.000,00
cartamoneta	€/n	5.000,00	10	50.000,00
impiantistica	%		30%	35.100,00
pesa				20.000,00
totale				244.900,00

2- criterio di stima basato sul valore ipotetico di fornitura:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	200,00	520	104.000,00
serbatoi	€/n	8.000,00	6	48.000,00
erogatore doppio	€/n	10.000,00	10	100.000,00
cartamoneta	€/n	5.000,00	10	50.000,00
impiantistica	%		30%	59.400,00
pesa				20.000,00
totale				381.400,00

C – l'appetibilità sul mercato del distributore di carburanti determinata considerando i volumi di benzina e gasolio venduti negli anni

precedenti e un valore unitario pari a €/lt 0,30 come segue:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
lt	9.333.211,00	6.479.798,00	5.873.775,00	6.223.371,00	6.948.231,00	6.418.673,00	5.454.997,00	4.006.664,00

- quantità media annua (2014 – 2020): lt 5.915.072,71 x

- valore unitario: €/lt 0,30 =

- stima **€ 1.774.521,81**

Pertanto al distributore di carburanti può essere attribuito un valore di stima in libero mercato arrotondato a **€ 2.300.000**.

#### *Impianto di autolavaggio manuale*

Il valore di tale bene è dato dalla somma di 2 elementi quali:

A - il valore dell'area: determinato in ragione di €/mq 100

superficie mapp. 186/7 = mq 1.350 x €/mq 100 = € 135.000

B - il valore degli impianti e delle attrezzature determinato a corpo in € 40.000 considerando il loro stato d'usura e manutenzione.

Pertanto all'impianto di autolavaggio manuale può essere attribuito un valore di stima in libero mercato arrotondato a **€ 170.000**.

A tali valori si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a circa il 25%** a fronte della vendita in ambito fallimentare e tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale e per la sistemazione di eventuali irregolarità inerenti l'impianto di distribuzione carburanti (tra le quali ad esempio il completamento delle verifiche periodiche, la sistemazione – aggiornamento dell'impiantistica e/o la pulizia e taratura) si ottiene la seguente stima

arrotondata a

**DISTRIBUTORE CARBURANTI SELF SERVICE CON IMPIANTO  
DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI IN VIA ISEO 18 A ERBUSCO €  
1.800.000,00**

(diconsi euro unmilioneottocentomila)

di cui:

- € 1.700.000 per il distributore di carburanti self service

- € 100.000 per l'impianto di lavaggio autoveicoli

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a

favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;

- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato;

somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;

- 6) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 7) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 8) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

### **3. FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO E VENDITA DI BOMBOLE GPL A ERBUSCO**

Trattasi di un edificio adibito a deposito e vendita di bombole GPL sito in via Iseo 34 a Erbusco.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 35

**mapp.186/9**

via Iseo 34, P.T, cat. C/1, cl. 5, mq 30

RC€ 446,22

**CONFINI**

Il mappale 186/9 confina a nord, est, sud e ovest con il mappale 186/7.

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile è di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione ed è pervenuto con atto Notaio Luigi Zampaglione del 19.06.2013 rep. 97840/31729 trascritto a Brescia il 08.07.2013 ai nn. 23193/16100 (allegato 2).

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

**DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il deposito di gpl (sub 9) è ubicato in via Iseo 34 a Erbusco in prossimità del casello "Rovato" dell'autostrada A4 e del centro commerciale denominato "Le Porte Franche" di Erbusco.

Il deposito di gpl è costituito da un fabbricato con murature in prismi che si sviluppa al piano terra per una superficie complessiva di circa mq 60 suddivisa in un portico, un locale di vendita con annessi servizi e n. 1 deposito di bombole.

Si evidenzia che l'accesso al fabbricato adibito a deposito e vendita

di bombole di gpl avviene da via Iseo tramite i mappali 186/3 – 7.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastali non si evidenzia difformità.

### **CONTRATTI**

L'immobile in oggetto è interessato dai seguenti contratti:

- contratto di locazione del 27.10.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 29.01.2015 al n. 393 serie 3T a favore della società Daytona Petroli snc (poi divenuta Daytona Petroli srl) per il periodo dal 28 ottobre 2014 al 27 ottobre 2020;
- contratto di compravendita di ramo d'azienda notaio Ezio Ricci di Milano (rep. 81600 racc. 23269) del 14.01.2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 22.01.2019 al n. 2832 serie 1T a favore della società Liquigas spa includendo nel ramo d'azienda anche il contratto di locazione di cui sopra.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emergono che i fabbricati sono stati realizzati in forza alle **seguenti pratiche**:

- Licenza di costruzione del 14.12.1966 – Registro Costruzioni n. 33  
– prot. n. 2784. Licenza di costruzione rilasciata a Mussio Antonio, titolare della ditta Bermugas di Mussio Antonio, in seguito a domanda presentata in data 25.08.1966 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di spostamento e realizzazione di stazione di servizio.
- Denuncia di inizio attività del 07.12.2006 prot. n. 17776 – Pratica Edilizia n. 216/2006. D.I.A. presentata da Mussio Renato in qualità di



legale rappresentante della ditta Bermugas srl per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'impianto stradale di distribuzione carburanti, integrata in data 12.01.2007 prot. n. 621, in seguito ad ordine di non effettuare l'intervento del 04.01.2007 prot. n. 247 e successiva revoca del 01.02.2007 prot. n. 1772.

- Denuncia di inizio attività del 23.01.2008 prot. n. 1191 – Pratica Edilizia n. 216/2006. D.I.A. presentata da Bonetti Emilio in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera di ristrutturazione dell'impianto stradale di distribuzione carburanti Daytona.

L'arch. Cominelli **non ha rilevato difformità urbanistiche edili.**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Erbusco in zona "distributore di carburante" normata dall'art. 35 delle NTA del Piano delle Regole

### **STIMA**

Considerando:

- le dimensioni del fabbricato;
- la sua destinazione d'uso;
- l'ubicazione;

si ritiene di valutare l'immobile sito in Erbusco adibito a deposito e vendita di bombole di GPL in ragione di €/mq 1.000 come segue:

- deposito GPL: mq 60 x €/mq 1.000 = € 60.000

A tale valore si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a**

**circa il 25%** a fronte della vendita in ambito fallimentare e tenuto conto di eventuali spese necessarie per regolarizzare l'immobile ottenendo così la seguente stima arrotondata a

**FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO E VENDITA DI BOMBOLE**

**DI GPL IN VIA ISEO 34 A ERBUSCO € 45.000,00**

(diconsi euro quarantacinquemila)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della

Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;

- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del

Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014)  
trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca  
di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a  
carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato;  
somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;

7) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli  
Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970),  
trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di  
Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc.  
coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri  
immobili;

8) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il  
29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

#### **4. DISTRIBUTORE DI CARBURANTI SELF SERVICE E IMPIANTO DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI A ROVATO**

Trattasi di un distributore di carburanti con annesso impianto di  
autolavaggio sito in via SP 11 a Rovato.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Rovato

Foglio 12

**mapp.4/7**

via Europa, P.T, cat. E/3

RC€ 1.320,00

**mapp.4/6**

via Europa, P.T, area urbana mq 1.050

### **CONFINI**

Il mappale 4/7 confina a nord con via XXV Aprile (SP 11), a est con il mappale 5, a sud con i subalterni 37 e 38, a ovest con il subalterno 6.

Il mappale 4/6 confina a nord con via XXV Aprile (SP 11) e i subalterni 37 e 8, a est con il subalterno 7 e 37, a sud con via Galdina e a ovest con via Europa.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione.

Il mappale 4/7 è pervenuto con Notaio Luigi Zampaglione in data 28.12.2011 Rep. 93480/29527 trascritto a Brescia in data 02/12/2012 ai numeri 47/38 (allegato 1).

Il mappale 186/7 è pervenuto con atto Notaio Luigi Zampaglione in data 16.12.2013 Rep. 98810/32274 trascritto a Brescia in data 30.12.2013 ai numeri 43768/30189.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda agli atti di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il distributore di carburanti self service (sub 7) con annesso impianto

di autolavaggio è ubicato all'angolo tra via XXV Aprile (SP 11) e via Europa a Rovato.

Il distributore di carburanti self service si sviluppa su una superficie pari a circa mq 1.700 ed è costituito da:

- n. 1 pensilina metallica di superficie coperta pari a circa mq 175;
- n. 2 distributori di carburante multi dispenser a 4 pistole di recente installazione;
- n. 4 accettatori di banconote e carte Bancomat collegati ai multi dispenser;
- n. 2 serbatoi interrati a doppia parete di capacità pari a circa mc 50 cadauno adibiti allo stoccaggio di benzina verde;
- n. 2 serbatoi interrati a doppia parete di capacità pari a circa mc 50 cadauno adibiti allo stoccaggio di gasolio;

L'impianto di autolavaggio si sviluppa su una superficie pari a circa mq 140 ed è costituito da:

- n. 4 piste di autolavaggio automatico di cui n. 1 completa di impianto Ceccato tipo Hyper Tech 3.0 modello HYP0000013 matricole 1712-031 del 2019;
- n. 3 aspiratori;
- n. 1 distributore di carta;
- n. 1 box prefabbricato contenente:

n. 1 quadro elettrico del distributore di carburanti
n. 1 quadro elettrico dell'autolavaggio
n. 1 quadro elettrico generale

n. 1 impianto autolavaggio costituito da n.1 skid con 5 pompe, 2 cisterne
---

n. 1 impianto di trattamento acque Depur Padana Acque con una linea di ricircolo e una di ossigenazione
---

L'area urbana identificata con il mapp. 4/6 è interessata dalla presenza di marciapiedi, posti auto ad uso pubblico, aiuole e sede stradale di via Europa e di via Galdina.

Si evidenzia che:

- il box prefabbricato è ubicato sul mappale 5 di proprietà di terzi;
- all'interno di tale box e nelle sue immediate vicinanze è presente l'impiantistica inerente l'impianto di autolavaggio e il quadro elettrico generale adibito anche all'impianto di distribuzione carburanti;
- l'impianto di autolavaggio automatico non è mai entrato in funzione e allo stato attuale risulta incompleto;
- l'impianto di autolavaggio rinvenuto è del tutto diverso rispetto a quello oggetto della procedura esecutiva; quello indicato dall'arch. Cominelli nella sua relazione peritale è stato smontato nel mese di giugno 2019 e i relativi componenti sono ora giacenti (ormai come rottami) presso il capannone in Erbusco in via Delle Industrie di proprietà del fallimento Daytona Petroli srl e presso il terreno identificato al mappale 186 sub 42 del foglio 35 del Comune di Erbusco di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia che:

- l'impianto di autolavaggio automatico è completamente differente;
- non sono rappresentate graficamente le colonnine di erogazione carburanti e le cisterne interrato;
- in lato sud a ridosso del subalterno 38 è presente una veranda - tettoia non rappresentata graficamente.

### **CONTRATTI**

Gli immobili in oggetto sono interessati dai seguenti contratti:

#### *distributore carburanti*

- contratto di cessione gratuita d'uso del distributore di carburanti del 14.04.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1794 serie 3 a favore della società Carburanti Speciali srl dal 14.04.2014 al 14.04.2034; collegato a tale contratto e sempre a favore della società Carburanti Speciali srl, vi era poi il contratto d'opzione per l'acquisto dello stesso distributore di carburanti a € 717.000 anche questo registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1794 serie 3;
- contratto di affitto del ramo d'azienda notaio Giammatteo Rizzonelli (rep 28002/19045) del 24.02.2016 a favore di Carburanti Speciali srl; da tale contratto la curatela si è sciolta in data 30.04.2021.

#### *impianto autolavaggio*

- contratto di comodato d'uso dell'impianto di autolavaggio a favore della società Daytona Petroli snc dal 01.08.2015 al 31.07.2022;
- contratto di affitto del ramo d'azienda notaio Giammatteo Rizzonelli (rep 28003/19046) del 24.02.2016 a favore di Daytona Petroli snc



(divenuta poi Daytona Petroli srl) dal 24.02.2016 al 23.02.2036.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emergono che i fabbricati sono stati realizzati in forza alle **seguenti pratiche**:

- Licenza edilizia n. 149/76 del 05.10.1976 – Pratica Edilizia n. 156/76. Licenza di costruzione rilasciata alla ditta Bermugas di Mussio Antonio, in seguito a domanda presentata in data 06.09.1976 prot. n. 5742 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di scavo per la posa di n. 2 cisterne e opere di urbanizzazione e di sistemazione di piazzali con relativa segnaletica orizzontale e verticale.

- Autorizzazione edilizia n. 70/83 del 31.03.1983 – Pratica Edilizia n. 45/83. Autorizzazione rilasciata a Mussio Antonio a nome e per conto della ditta Bermugas, in seguito a domanda presentata in data 22.02.1983 prot. n. 1437 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di installazione di presentata in data 22.02.1983 prot. n. 1437 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di installazione di lavaggio automatico.

- Autorizzazione edilizia n. 164/83 del 20.09.1983 – Pratica Edilizia n. 45/83-2. Autorizzazione rilasciata a Mussio Antonio a nome e per conto della ditta Bermugas, in seguito a domanda presentata in data 01.07.1983 prot. n. 5040 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di installazione nuova pensilina in ferro e redistribuzione delle colonnine di erogazione.

- Autorizzazione edilizia n. 207/83 del 28.11.1983 – Pratica Edilizia n.

45/83. Autorizzazione rilasciata a Mussio Antonio a nome e per conto della ditta Bermugas, in seguito a domanda presentata in data 19.10.1983 prot. n. 7476 per ottenere il premesso ad eseguire lavori di installazione di colonnina erogazione gasolio e relativa cisterna interrata, oltre al chiostro-cassa prefabbricato, in variante all'autorizzazione 70 del 31.03.83 e 164 del 20.9.83.

- Denuncia di inizio attività del 26.03.2001 prot. n. 6679 – Pratica Edilizia n. 88/2001. D.I.A. presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di demolizione e contestuale ricostruzione di fabbricato a destinazione mista e ristrutturazione del distributore stradale.

- Denuncia di inizio attività del 05.06.2008 prot. n. 16863 – Pratica Edilizia n. 153/2008. D.I.A. presentata da Bonetti Emilio in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di rifacimento rete fognaria dell'impianto di distribuzione carburanti.

L'arch. Cominelli ha rilevato la **difformità urbanistica edile** consistente nella che la **veranda - tettoia** realizzata sul mapp. 4/7 in lato sud est e utilizzata dal bar (mapp. 4/38) realizzata abusivamente.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Rovato in zona D5 "aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità – impianti di

distribuzione carburanti esistenti”.

### **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Durante le operazioni peritali sono stati forniti al sottoscritto i seguenti documenti:

- comunicazione all'ASL di trasmissione modello A e B ISPELS del 17.09.1999;
- copia CPI anno 2003, richiesta rinnovo del 2010 e voltura del 2012
- attestazione di verifica dei dispositivi di recupero vapori (anno 2018);
- relazione tecnica del 28.03.2001 inerente eventuali modifiche apportate all'impianto di distribuzione carburanti rispetto alle condizioni esistenti al momento dell'ultimo collaudo;
- autorizzazione agli scarichi idrici acque di prima pioggia e acque lavaggio autoveicoli del 15.05.2008 e successiva del 13.07.2017;

### **STIMA**

Considerando:

- le dimensioni degli immobili;
- la loro destinazione d'uso;
- l'ubicazione;
- lo stato d'uso e conservazione degli impianti e delle attrezzature che per quanto riguarda l'impianto di autolavaggio automatico necessità di interventi di completamento e collaudo;

si ritiene di valutare gli immobili siti in Rovato pervenuti alla massa fallimentare come segue:

### *Distributore di carburanti self service*

Il valore di tale bene è dato dalla somma di 3 elementi quali:

A - il valore dell'area: determinato in ragione di €/mq 100

superficie mapp. 4/7 = mq 1.700 x €/mq 100 = € 170.000

superficie mapp. 4/6 = mq 1.050 x €/mq 0 = € 0

B - il valore degli impianti e delle attrezzature determinato considerando il valore medio pari a € 160.000 desunto applicando i seguenti n. 2 criteri di stima:

1- criterio di stima basato sul valore utilizzato per determinare la rendita catastale degli immobili:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	140,00	176	24.640,00
serbatoi	€/n	6.000,00	8	48.000,00
erogatore doppio	€/n	3.100,00	4	12.400,00
cartamoneta	€/n	5.000,00	4	20.000,00
impiantistica	%		30%	24.120,00
<b>totale</b>				<b>129.160,00</b>

2- criterio di stima basato sul valore ipotetico di fornitura:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	200,00	176	35.200,00
serbatoi	€/n	8.000,00	8	64.000,00
erogatore doppio	€/n	10.000,00	4	40.000,00
cartamoneta	€/n	5.000,00	4	20.000,00
impiantistica	%		30%	37.200,00
<b>totale</b>				<b>196.400,00</b>

C – l'appetibilità sul mercato del distributore di carburanti self service determinata considerando i volumi di benzina e gasolio venduti negli anni precedenti e un valore unitario pari a €/lt 0,30 come segue:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
lt	4.063.439,00	3.188.441,00	2.577.461,00	2.324.549,00	2.513.453,00	2.335.095,00	2.437.743,00	1.876.073,00

- quantità media annua (2014 – 2020): lt 2.464.687,86 x

- valore unitario: € /lt 0,30 =

- stima € 739.406,36

Pertanto al distributore di carburanti può essere attribuito un valore di stima in libero mercato arrotondato a **€ 1.050.000**.

#### *Impianto di autolavaggio*

Considerato che:

- il valore dell'area è già incluso nella stima attribuita al distributore di carburanti;
  - l'attrezzatura rinvenuta Ceccato tipo Hyperior Tech 3.0 modello HYP0000013 sembrerebbe essere non di proprietà del fallimento;
  - l'impiantistica relativa all'impianto di autolavaggio è contenuta nel box fabbricato sito su proprietà di terzi;
  - l'impianto non è completo e non è mai entrato in funzione;
  - l'attrezzatura rinvenuta presso l'immobile di proprietà del fallimento Daytona Petroli a Erbusco e presso il terreno sito a Erbusco (foglio 35, mappale 186, subalterno 42), che costituiva il precedente impianto di autolavaggio, non è più utilizzabile;
- si ritiene di attribuire all'autolavaggio **valore nullo**.

A tali valori si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a circa il 35%** a fronte della vendita in ambito fallimentare e tenuto

conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale – urbanistica, per rendere autonomi gli impianti rispetto al mappale 5 di proprietà di terzi e per la sistemazione di eventuali irregolarità inerenti l'impianto di distribuzione carburanti (tra le quali ad esempio il completamento delle verifiche periodiche, la sistemazione – aggiornamento dell'impiantistica e/o la pulizia e taratura) si ottiene la seguente stima arrotondata a

**DISTRIBUTORE CARBURANTI SEL SERVICE CON IMPIANTO DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI IN VIA EUROPA A ROVATO € 680.000,00**

(diconsi euro seicentottantamila)

di cui:

- € 680.000,00 per il distributore di carburanti self service
- € 0,00 per l'impianto di lavaggio autoveicoli

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa

- Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;
- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; non grava sul mapp. 4/6, grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava

anche su altri immobili;

- 5) **ipoteca giudiziale € 100.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.05.2014 rep. 1745) trascritta il 22.02.2016 ai nn. 6188/958; a favore di Credito Valtellinese s.c., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 100.000; non grava sul mapp. 4/7, grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 7) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 8) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri



immobili;

- 9) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il  
29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **5. DISTRIBUTORE DI CARBURANTI SELF SERVICE A ZONE**

Trattasi di un distributore di carburanti sito in via Aldo Moro a Zone.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Zone

Foglio 9

<b><u>mapp.3716</u></b>	via Aldo Moro, P.T, cat. E/3	RC€ 500,00
<b><u>mapp.3713</u></b>	via Aldo Moro, P.T, area urbana mq 86	
<b><u>mapp.3717</u></b>	via Aldo Moro, P.T, area urbana mq 39	

### **CONFINI**

Il mappale 3716 confina a nord con strada comunale e con il mappale 3713, a est con il mappale 3713, a sud con via Aldo Moro e a ovest con il mappale 3717.

Il mappale 3713 confina a nord e a est con strada comunale, a sud con via Aldo Moro e a ovest con il mappale 3716.

Il mappale 3717 confina a nord con strada comunale, a est con il mappale 3716, a sud con via Aldo Moro e a ovest con strada comunale.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Avion Service srl in

liquidazione sono pervenuti con Notaio Luigi Zampaglione in data 28.12.2011 Rep. 93480/29527 trascritto a Brescia in data 02/12/2012 ai numeri 47/38 (allegato 1).

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il distributore di carburanti self service (mapp. 3716) è ubicato lungo via Aldo Moro a Zone.

Il distributore di carburanti self service si sviluppa su una superficie pari a circa mq 800 ed è costituito da:

- n. 1 pensilina metallica di superficie coperta pari a circa mq 50;
- n. 1 distributore di carburante multi dispenser a 4 pistole;
- n. 2 accettatori di banconote e carte Bancomat collegati ai multi dispenser;
- n. 2 serbatoi interrati a doppia parete di capacità pari a circa mc 30 cadauno adibiti allo stoccaggio di benzina verde;
- n. 1 serbatoio interrato a doppia parete di capacità pari a circa mc 30 adibito allo stoccaggio di gasolio;
- n. 1 locale tecnico di superficie pari a mq 12.

Le aree urbane identificate con il mapp. 3713 e il mapp. 3717 sono interessate dalla presenza di strada comunale.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenzia che non sono rappresentate graficamente la colonnine di erogazione carburanti e le cisterne interrato.

### **CONTRATTI**

Gli immobili in oggetto sono interessati dai seguenti contratti:

#### *distributore carburanti*

- contratto di cessione gratuita d'uso del distributore di carburanti del 14.04.2014 registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1795 serie 3 a favore della società Carburanti Speciali srl dal 14.04.2014 al 14.04.2034; collegato a tale contratto e sempre a favore della società Carburanti Speciali srl, vi era poi il contratto d'opzione per l'acquisto dello stesso distributore di carburanti a € 226.000 anche questo registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari il 15.05.2014 al n. 1795 serie 3;

- contratto di affitto del ramo d'azienda notaio Giammatteo Rizzonelli (rep 28002/19045) del 24.02.2016 a favore di Carburanti Speciali srl; da tale contratto la curatela si è sciolta in data 30.04.2021.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emergono che i fabbricati sono stati realizzati in forza alle **seguenti pratiche**:

- Permesso di Costruire del 30.11.2004 – Pratica Edilizia n. 1714 del

17.08.2003 prot. n. 3384. Permesso di costruire rilasciato a Mussio Renato Giuseppe in qualità di legale rappresentante della società Bermugas srl in seguito a domanda presentata in data 27.08.2003 tendente ad ottenere il permesso a costruire un nuovo distributore di carburante.

L'arch. Cominelli **non ha rilevato difformità urbanistiche edili.**

Dal punto di vista urbanistico gli immobili sono classificati dal PGT vigente del Comune di Zone in zona "distributore di carburante" normata dall'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole.

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Durante le operazioni peritali sono stati forniti al sottoscritto i seguenti documenti:

- autorizzazione all'esercizio di distributore carburanti n. 1/2007 del 15.03.2007;
- relazione tecnica del luglio 2004 inerente l'impianto di trattamento delle acque meteoriche;
- relazione tecnica del 20.09.2004 inerente l'impianto di distribuzione carburanti;
- certificazione delle pompe sommerse del 01.09.2004;
- certificazione di corretta prova serbatoi del 01.09.2004;
- perizia asseverata di conformità dell'impianto di distribuzione carburanti del 03.12.2004;
- dichiarazione di conformità CE della colonnina di distribuzione carburanti del 26.06.2003;

- CPI del 17.01.2006, rinnovo CPI del 23.02.2012, voltura CPI del 12.04.2012.

### **STIMA**

Considerando:

- le dimensioni degli immobili;
  - la loro destinazione d'uso;
  - l'ubicazione;
  - lo stato d'uso e conservazione degli impianti e delle attrezzature;
- si ritiene di valutare gli immobili siti in Zone pervenuti alla massa fallimentare come segue:

#### *Distributore di carburanti self service*

Il valore di tale bene è dato dalla somma di 3 elementi quali:

A - il valore dell'area: determinato in ragione di €/mq 100

superficie mapp. 3716 = mq 800 x €/mq 100 = € 80.000

superficie mapp. 3713 = mq 86 x €/mq 0 = € 0

superficie mapp. 3717 = mq 39 x €/mq 0 = € 0

B - il valore degli impianti e delle attrezzature determinato considerando il valore medio pari a € 65.000 desunto applicando i seguenti n. 2 criteri di stima:

1- criterio di stima basato sul valore utilizzato per determinare la rendita catastale degli immobili:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	140,00	49	6.860,00
serbatoi	€/n	6.000,00	3	18.000,00
erogatore doppio	€/n	3.100,00	2	6.200,00

	u.m.		q.tà	stima €
cartamoneta	€/n	5.000,00	2	10.000,00
impiantistica	%		30%	10.260,00
<b>totale</b>				<b>51.320,00</b>

2- criterio di stima basato sul valore ipotetico di fornitura:

	u.m.		q.tà	stima €
pensilina	€/mq	200,00	49	9.800,00
serbatoi	€/n	8.000,00	3	24.000,00
erogatore doppio	€/n	10.000,00	2	20.000,00
cartamoneta	€/n	5.000,00	2	10.000,00
impiantistica	%		30%	16.200,00
<b>totale</b>				<b>80.000,00</b>

C – l'appetibilità sul mercato del distributore di carburanti determinata considerando i volumi di benzina e gasolio venduti negli anni precedenti e un valore unitario pari a €/lt 0,30 come segue:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
lt	315.052,00	286.405,00	284.347,00	285.617,00	295.336,00	271.654,00	265.503,00	259.189,00

- quantità media annua (2014 – 2020): lt 278.293,00 x

- valore unitario: €/lt 0,30 =

- stima **€ 83.487,90**

Pertanto al distributore di carburanti può essere attribuito un valore di stima in libero mercato arrotondato a **€ 230.000**.

A tale valore si ritiene di applicare una **percentuale riduttiva pari a circa il 25%** a fronte della vendita in ambito fallimentare e tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale – urbanistica, e per la sistemazione di eventuali irregolarità inerenti l'impianto di distribuzione carburanti (tra le quali ad esempio il completamento delle verifiche periodiche, la sistemazione –

aggiornamento dell'impiantistica e/o la pulizia e taratura) si ottiene la seguente stima arrotondata a

**DISTRIBUTORE CARBURANTI SELF SERVICE IN VIA ALDO**

**MORO A ZONE € 170.000,00**

(diconsi euro centosettantamila)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;
- 2) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli

Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729),  
trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di  
Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della  
Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava  
anche su altri immobili;

- 3) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del  
Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il  
03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito  
Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a  
carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava  
anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del  
Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013)  
trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca  
di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a  
carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato;  
somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del  
Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014)  
trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca  
di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a  
carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato;  
somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 6) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli



Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970),  
trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di  
Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc.  
coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri  
immobili;

7) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il  
29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **6. VILLA IN VIA ISEO 36 A ERBUSCO**

Trattasi di villa sita in via Iseo 36 a Erbusco.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 35

**mapp.105** via Rovato 24, P.S1-T-1, cat. A/7, cl. 5, 13,5 vani, sup. cat. 373 mq, RC€ 1.080,

Si evidenzia che l'indirizzo civico dell'immobile è via Iseo 36 mentre  
catastalmente è indicato via Rovato 24.

### **CONFINI**

Il mappale 105 confina a nord con il mappale 543, a est e a sud con  
il mappale 186, a ovest con via Iseo.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile è di proprietà del fallimento Avion Service srl in  
liquidazione.

Il mappale 105 è pervenuto con Atto del Notaio Luigi Zampaglione in

data 28.12.2011 Rep. 93480/29527 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 02/12/2012 ai numeri 47/38 (allegato 1).

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di una villa unifamiliare sita in via Iseo 36 a Erbusco con un accesso pedonale e uno carraio in una zona a prevalente destinazione commerciale. L'immobile, finito di costruire nel 1969, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) e un piano seminterrato ed è posizionato all'interno di un'area di circa mq 3.420 adibita a parco.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con elementi in pietra.

L'ingresso principale è posto sotto al portico posto a sud da cui si accede al soggiorno, alla cucina, al bagno con antibagno e allo studio. Tramite la scala interna posta all'ingresso si accede al piano primo e al piano seminterrato. Al piano primo sono ubicate una camera matrimoniale, tre camere singole, n. 2 bagni e un guardaroba oltre al corridoio; dal piano primo si accede alla loggia posta in lato ovest.

Al piano seminterrato vi sono locali adibiti a taverna, cantina, lavanderia, ripostiglio e autorimessa oltre al locale caldaia.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in marmo e granito (soggiorno e atrio ingresso), in ceramica (bagni, cucina, piano interrato) e in legno (piano primo), pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio.

La porzione più a nord del mappale 105 è esterna alla recinzione del parco ed è incolta.

Il parco è caratterizzato da una recinzione perimetrale dotata di siepi, alberi ad alto fusto e camminamenti in porfido.

Il piano rialzato ha una superficie esterna lorda pari a circa mq 165, il piano primo circa mq 135, il piano seminterrato circa mq 200. Si devono inoltre considerare le seguenti superfici: circa mq 35 per il portico al piano rialzato, circa mq 30 per la loggia al piano primo, circa mq 2.500 per il parco e circa mq 840 per l'area esterna al parco.

Dalla sovrapposizione tra l'ortofoto del 2018 e l'estratto mappa catastale (fonte geoportale provincia di Brescia) emerge che il parco della villa include una porzione del mappale 186 a est, a sud e a ovest per circa complessivi mq 340.

Attualmente la villa è occupata ed è interessata dalla presenza di arredi e beni mobili oggetto di inventario da parte della curatela il cui dettaglio è riportato nell'allegato 6.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alla planimetria catastale l'arch. Gianfranco Cominelli nella sua relazione del 13.03.2018 attesta la conformità dello stato di fatto.

### **CONTRATTI**

L'immobile era stato concesso in locazione alla Daytona Petroli Snc di Mussio Erika & C. (poi divenuta Daytona Petroli Srl) per il periodo 17.03.2016 – 16.03.2036 mediante contratto di locazione a repertorio notaio Giammatteo Rizzonelli (rep. 28149/19137) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 5 aprile 2016 n. 13508 serie 1T e trascritto a Brescia in data 5 aprile 2016 ai n. 12875/8102.

A seguito del fallimento della società Daytona Petroli Srl avvenuto in data 20 settembre 2020 il curatore del suddetto fallimento ebbe a sciogliersi dal contratto di locazione tuttavia, nell'ambito della procedura esecutiva n° 1050/2015, il G.E. Dott. Stefano Franchioni con proprio provvedimento del 3 febbraio 2021 aveva concesso l'occupazione senza titolo al Sig. Mussio Renato Giuseppe previo incasso di un'indennità di occupazione mensile di Euro 1.000,00. In data 17.06.2021 il Tribunale di Brescia ha dichiarato il fallimento del Sig. Mussio Renato Giuseppe e, a seguito di richiesta di occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra Lancini Eleonora (coniuge del Sig. Mussio) il G.D. Dott. Alessandro Pernigotto ha concesso l'occupazione senza titolo con la corresponsione di un'indennità mensile anticipata di Euro 1.000,00 con possibilità per la curatela di procedere con un ordine di liberazione immediata nel caso in cui

l'indennità non dovesse essere corrisposta e/o il bene non dovesse essere "condotto" con la diligenza del "buon padre di famiglia".

### **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emerge che il fabbricato è stato realizzato in forza alle **seguenti pratiche**:

- Licenza di costruzione del 04.08.1967 – Registro Costruzioni n. 49 – prot. n. 2327 rilasciata a Mussio Antonio, in seguito a domanda presentata in data 16.06.1967 per ottenere il permesso ad eseguire lavori di nuova costruzione di una casa.

- Certificato di abitabilità del 06.09.1969 – Pratica Edilizia n. 49 di civile abitazione rilasciato a Mussio Antonio, in seguito a domanda presentata in data 14.10.1968.

- Convenzione Urbanistica per P.I.I. 1 – Piano integrato d'intervento del 26.03.2012 repertorio n. 94176/29882 notaio Luigi Zampaglione, debitamente registrata, trascritta a Brescia il 13.04.2012 ai n. 13157/8948, sottoscritta dalle società Bermugas srl ed Avion Service srl con altri proprietari, al fine di poter costruire in area classificata dal vigente PGT come zona T.U.C.P. Ambiti consolidati per l'Attività Produttiva, che comprende i mappali 105 – 186 sub 3 - 186 sub 42 - 592, ma che a tutt'oggi, con esclusione per la realizzazione di un parcheggio, non ha avuto seguito per inadempienza da parte dei proprietari.

L'arch. Cominelli, nella sua relazione del 13.03.2018, **ha rilevato** le seguenti **difformità urbanistiche edili**:

- **ampliamento al piano interrato con realizzazione di una cantina della superficie netta di m2 30,05, oltre al cambio di destinazione d'uso della rimessa in ripostiglio;**
- **realizzazione al piano terra di portico in facciata con sottostante cantina per una superficie di m2 36,75.**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista **urbanistico** il PGT vigente del Comune di Erbusco classifica il mappale 105 in ambiti P consolidati per attività produttive e viene inserito all'interno del Piano Attuativo di riconversione PA-r1 che prevede un intervento preventivo soggetto a P.A. di riconversione a completamento del P.I.I. 1 di cui alla convenzione notaio Zampaglione del 26.03.2012 n. 94176/29882.

La destinazione d'uso prevalente prevista è quella terziaria – produttiva e nella suddetta convenzione urbanistica (a cui si rimanda integralmente; allegato 6) vengono definiti i seguenti indici relativi al PII1:

- la superficie territoriale del PA-r1 è pari a mq 25.900 oltre a mq 2.400 circa privi di potenzialità edificatoria (piano alienazioni);
- superficie parcheggi pubblici mq 3.233,60;
- superficie lorda di pavimento mq 3.070,59 di cui mq 1.030,85 con destinazione produttiva e mq 2.039,74 con destinazione negozi di vicinato;
- superficie verde mq 678;

- volume totale mc 9.329,89.

La scheda tecnica P.I.I.1 allegata alle NTA del PGT aggiornate al dicembre 2010 prevedeva i seguenti indici - parametri:

- superficie territoriale mq 25.899,68;
- slp massima mq 31.079,62
- destinazione prevalente direzionale – terziario;
- volume insediabile minimo mc 62.159,23, medio mc 77.699,04, massimo mc 93.238,85.

Successivamente tale scheda è stata sostituita dalla scheda tecnica P.A.-r.1 allegata alle NTA della variante del PGT del 2016-2017 con i seguenti indici parametri:

- superficie territoriale mq 25.900,00 oltre a mq 2.400 circa privi di potenzialità edificatoria;
- slp massima da convenzione
- destinazione prevalente terziaria produttiva in aggiunta agli esercizi di vicinato è ammessa una sola media struttura di vendita fino a massimo mq 800;
- superficie coperta 50% della superficie fondiaria.

Presso gli uffici comunali sono stati reperiti i seguenti atti autorizzati inerenti le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica:

- richiesta di approvazione del progetto definitivo – esecutivo per la modifica dell'assetto stradale con separazione dei sensi di marcia e realizzazione del nuovo svincolo rotatorio in via Iseo prot. 7901 del

28.05.2018;

- SCIA 1/2019 del 11.03.2019 per la realizzazione dello stralcio di strada interna e sistemazione piazzale (la rotatoria sulla SP XI è stata realizzata e sebbene aperta al pubblico transito non è ancora stato eseguito il relativo collaudo tecnico);
- proposta di piani volumetrico (masterplan) del 19.06.2020 prot. 7938 preliminare alla presentazione del Piano Attuativo;
- Delibera della Giunta Comunale n. 76 del 17.07.2020 con cui vengono approvati gli indirizzi tecnici per la predisposizione di un piano attuativo da sottoporre ad approvazione.

Si evidenzia che:

- la convenzione del 26.03.2012 n. 94176/29882 notaio Zampaglione per il P.I.I. 1 prevede termini, oneri, obblighi a cui si rimanda integralmente;
- in particolare la convenzione prevede:
  - entro 1 mese il proprietario si impegna a presentare il progetto riguardante l'intera area oggetto del PII n. 1 (PII integrale);
  - la convenzione relativa al PII n. 1 dovrà essere sottoscritta entro 9 mesi;
  - le opere di urbanizzazione di tale PII integrale, almeno relativamente alla realizzazione della rotatoria lungo la SP XI e il relativo spartitraffico, dovranno essere ultimate entro un anno della firma della convenzione del PII integrale;
  - le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per



attrezzature pubbliche (standard) previste rimarranno private ma destinate ad uso pubblico; la manutenzione delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale del PII integrale;

- € 109.339,12 l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione riguardanti il PII;

- € 1.200.000,00 l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione riguardante l'intera area oggetto del Piano PII1 secondo lo schema allegato;

- € 245.176,75 l'importo degli standard di qualità.

Nella convenzione urbanistica non è esplicitata la durata. A parere dello scrivente la durata della convenzione potrebbe essere pari a 10 anni e quindi la scadenza fissata per il giorno 26.03.2022.

Pertanto la curatela, se ritenuto opportuno, dovrebbe presentare in tempo utile presso il Comune la relativa richiesta di proroga.

Nell'ambito della sopra citata convenzione urbanistica è stata realizzata la rotatoria sulla strada Provinciale XI la cui fine lavori e successiva richiesta di collaudo sono in fase di presentazione presso gli uffici comunali.

### **STIMA**

Considerando la dimensione del fabbricato e del parco, la sua destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado e la vetustà delle finiture si ritiene di valutare la villa in ragione di €/mq 1.400 come segue:

- superficie piano terra a primo: mq 300,00 +

- superficie piano seminterrato:	mq 200 x 0,5 =	mq 100,00 +
- superficie portico:	mq 35 x 0,40 =	mq 14,00 +
- superficie loggia:	mq 30 x 0,40 =	mq 12,00 +
- superficie parco:	mq 2.500 x 0,05 =	<u>mq 125,00 =</u>
		mq 551,00 x
- valore unitario:		<u>€/mq 1.400 =</u>
		€ 771.400,00

A tale importo si deve aggiungere:

- il valore attribuibile alla porzione di area esterna al parco in ragione di €/mq 100 in quanto urbanisticamente inserita nella scheda PA-r1:

- superficie area esterna al parco:	mq 840,00 x
- valore unitario:	<u>€/mq 100 =</u>
	€ 84.000,00

- il valore attribuibile agli arredi e ai beni mobili ivi inventariati che, sulla base delle consistenze e delle caratteristiche degli stessi, viene espresso a corpo in € 18.000,00.

Complessivamente il valore attribuibile nell'ipotesi di libero mercato all'immobile in oggetto ammonta a € 873.400,00 a cui si ritiene di **applicare una riduzione del 25%** ottenendo così il valore pari a € 655.050,00 considerando:

- che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare;
- che la potenzialità edificatoria attribuita dal PGT è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo che coinvolge altri soggetti proprietari delle aree inserite nel PA-r1;

- eventuali interventi di adeguamento e riparazione.

Inoltre all'ammontare stimato devono essere detratti i costi determinati in € 11.000,00 dall'arch. Cominelli, nella sua relazione del 13.03.2018 per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate.

Pertanto alla villa si ritiene di attribuire il seguente valore di stima arrotondato a

**VILLA IN VIA ISEO 36 A ERBUSCO € 640.000,00**

(diconsi euro seicentoquarantamila)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca

dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;

- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a

- carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato;  
somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 7) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 8) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **7. TERRENI EDIFICABILI A ERBUSCO**

Trattasi di terreni siti in via Iseo a Erbusco.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 35

**mapp.186/42** via Iseo 18, P.T, area urbana, 4.879 mq

**mapp.592** via Iseo 18, P.T, area urbana, 1.505 mq

### **CONFINI**

Il mappale 186/42 confina a nord con il mappale 97, a est con il mappale 340, a sud con i mappali 340 - 323 – 592 e i sub. 11 e 13 del mapp. 186, a ovest con il mapp. 592, i sub 11 e 13 del mapp. 186 e il mapp. 105.

Il mapp. 592 confina a nord e a est con il sub 42 del mapp. 186, a sud con il mapp. 323, a ovest con il sub 42 del mapp. 186.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile è di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione.

Il mappale 186/42 e il mappale 592 sono pervenuti con Atto del Notaio Luigi Zampaglione in data 19.06.2013 Rep. 97840/31729 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 08/07/2013 ai numeri 23193/16100 (allegato 2).

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il mappale 186/42 è un'area urbana di superficie catastale pari a mq 4.879 posta a est dell'edificio che si affaccia su via Iseo retrostante il

distributore di carburanti. Il terreno è dotato di un accesso carraio in lato est su via dell'Industria.

Tale area urbana è interessata da:

- strade interne, rotonda e parcheggi ad uso pubblico per circa mq 1.700;
- circa 130 mq sono inclusi nel parco della villa posta in lato ovest (mappale 105)
- area incolta per circa mq 3.049.

Nella porzione incolta si evidenzia la presenza di una tettoia adibita al ricovero di attrezzature edili in lato est e un deposito in lamiera in lato nord non inseriti catastalmente. Inoltre vi è un cancello che mette in comunicazione l'area con il mappale 105 in lato ovest.

Il mappale 592 ha una superficie catastale pari a mq 1.505 ed è interessato dalla presenza di un fabbricato fatiscente (non inserito catastalmente) e da una voragine nel terreno.

Si evidenzia che l'area urbana identificata con il mappale 592 è interessata da una procedura di bonifica ai sensi dell'art. 242 Lgs 152/06; bonifica iniziata in data 1 ottobre 2014 e ancora in fase di esecuzione.

Sulla base delle informazioni fornite è emerso che le opere di bonifica sono consistite nell'installazione dell'impianto SVE. Il trattamento è avvenuto per i primi tre anni con la redazione delle analisi di emissioni in atmosfera. In data 13.12.2017 è stata richiesta la prima proroga al fine di permettere il cambio di destinazione

dell'area oggetto di bonifica da zona verde a parcheggi e quindi di modificare gli obiettivi di bonifica dalla Colonna A alla Colonna B in quanto senza l'impiego di enzimi non si sarebbe raggiunto il rispetto dei parametri di legge della Colonna A.

In data 15.04.2019 è stata presentata la seconda richiesta di proroga poiché non si è ottenuto il suddetto cambio di destinazione urbanistica dell'area.

In data 04.11.2020 si è richiesto il collaudo delle opere di bonifica in quanto una terza eventuale richiesta di proroga non era più autorizzabile da parte degli Enti.

Il collaudo delle opere di bonifica in contraddittorio con ARPA Brescia si è svolto in data 26.01.2021.

In data 12.05.2021 Arpa Lombardia trasmetteva il risultato delle analisi di collaudo evidenziando il supero dei valori limiti della colonna A (terreni ad uso verde pubblico e privato, residenziale) in n. 4 campioni e della colonna B (terreni ad uso commerciale industriale) in n. 2 campioni.

In data 04.06.2021 la Curatela ha chiesto la verifica dei suddetti risultati mediante analisi della terza aliquota.

In data 16.09.2021 ARPA ha trasmesso i risultati delle analisi delle terze aliquote da cui emerge per n. 6 campioni il supero dei valori limite della colonna A (terreni ad uso verde pubblico e privato, residenziale) e per tutti i campioni il rispetto dei valori limite della colonna B (terreni ad uso commerciale industriale) in n. 2 campioni.



Pertanto alla luce dei risultati analitici sarebbe opportuno chiedere nuovamente al Comune di Erbusco il cambio di destinazione del mappale 592 oggetto di bonifica da verde pubblico a parcheggi in modo da non dover sostenere ulteriori attività di bonifica.

### **SITUAZIONE URBANISTICA (allegato 6)**

Dal punto di vista **urbanistico** il PGT vigente del Comune di Erbusco classifica le aree urbane in oggetto sono classificate in ambiti P consolidati per attività produttive e vengono inserite all'interno del Piano Attuativo di riconversione PA-r1 che prevede un intervento preventivo soggetto a P.A. di riconversione a completamento del P.I.I. 1 di cui alla convenzione notaio Zampaglione del 26.03.2012 n. 94176/29882.

La destinazione d'uso prevalente prevista è quella terziaria – produttiva e nella suddetta convenzione urbanistica (a cui si rimanda integralmente; allegato 6) vengono definiti i seguenti indici relativi al PII1:

- la superficie territoriale del PA-r1 è pari a mq 25.900 oltre a mq 2.400 circa privi di potenzialità edificatoria (piano alienazioni);
- superficie parcheggi pubblici mq 3.233,60;
- superficie lorda di pavimento mq 3.070,59 di cui mq 1.030,85 con destinazione produttiva e mq 2.039,74 con destinazione negozi di vicinato;
- superficie verde mq 678;

- volume totale mc 9.329,89.

La scheda tecnica P.I.I.1 allegata alle NTA del PGT aggiornate al dicembre 2010 prevedeva i seguenti indici - parametri:

- superficie territoriale mq 25.899,68;
- slp massima mq 31.079,62
- destinazione prevalente direzionale – terziario;
- volume insediabile minimo mc 62.159,23, medio mc 77.699,04, massimo mc 93.238,85.

Successivamente tale scheda è stata sostituita dalla scheda tecnica P.A.-r.1 allegata alle NTA della variante del PGT del 2016-2017 con i seguenti indici parametri:

- superficie territoriale mq 25.900,00 oltre a mq 2.400 circa privi di potenzialità edificatoria;
- slp massima da convenzione
- destinazione prevalente terziaria produttiva in aggiunta agli esercizi di vicinato è ammessa una sola media struttura di vendita fino a massimo mq 800;
- superficie coperta 50% della superficie fondiaria.

Presso gli uffici comunali sono stati reperiti i seguenti atti autorizzati inerenti le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica:

- richiesta di approvazione del progetto definitivo – esecutivo per la modifica dell'assetto stradale con separazione dei sensi di marcia e realizzazione del nuovo svincolo rotatorio in via Iseo prot. 7901 del

28.05.2018;

- SCIA 1/2019 del 11.03.2019 per la realizzazione dello stralcio di strada interna e sistemazione piazzale (la rotatoria sulla SP XI è stata realizzata e sebbene aperta al pubblico transito non è ancora stato eseguito il relativo collaudo tecnico);
- proposta di piani volumetrico (masterplan) del 19.06.2020 prot. 7938 preliminare alla presentazione del Piano Attuativo;
- Delibera della Giunta Comunale n. 76 del 17.07.2020 con cui vengono approvati gli indirizzi tecnici per la predisposizione di un piano attuativo da sottoporre ad approvazione.

Si evidenzia che:

- la convenzione del 26.03.2012 n. 94176/29882 notaio Zampaglione per il P.I.I. 1 prevede termini, oneri, obblighi a cui si rimanda integralmente;
- in particolare la convenzione prevede:
  - entro 1 mese il proprietario si impegna a presentare il progetto riguardante l'intera area oggetto del PII n. 1 (PII integrale);
  - la convenzione relativa al PII n. 1 dovrà essere sottoscritta entro 9 mesi;
  - le opere di urbanizzazione di tale PII integrale, almeno relativamente alla realizzazione della rotatoria lungo la SP XI e il relativo spartitraffico, dovranno essere ultimate entro un anno della firma della convenzione del PII integrale;
  - le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per

attrezzature pubbliche (standard) previste rimarranno private ma destinate ad uso pubblico; la manutenzione delle aree e delle opere resta a carico dei lottizzanti sino all'approvazione del collaudo finale del PII integrale;

- € 109.339,12 l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione riguardanti il PII;

- € 1.200.000,00 l'importo preventivato delle opere di urbanizzazione riguardante l'intera area oggetto del Piano PII1 secondo lo schema allegato;

- € 245.176,75 l'importo degli standard di qualità.

Nella convenzione urbanistica non è esplicitata la durata. A parere dello scrivente la durata della convenzione potrebbe essere pari a 10 anni e quindi la scadenza fissata per il giorno 26.03.2022.

Pertanto la curatela, se ritenuto opportuno, dovrebbe presentare in tempo utile presso il Comune la relativa richiesta di proroga.

Nell'ambito della sopra citata convenzione urbanistica è stata realizzata la rotatoria sulla strada Provinciale XI la cui fine lavori e successiva richiesta di collaudo sono in fase di presentazione presso gli uffici comunali.

### **STIMA**

Considerando le dimensioni delle aree urbane, la loro ubicazione e destinazione d'uso prevista dal PGT vigente del Comune di Erbusco si ritiene di valutarle in ragione di €/mq 100 come segue:

- mappale 186/42: mq 4.879 +

- mappale 592:	mq 2.500 x 0,05 = <u>mq 1.505 =</u>
	mq 6.384 x
- valore unitario:	<u>€/mq 100 =</u>
	€ 638.400

Tale importo si riferisce all'ipotesi di vendita nel libero mercato a cui si ritiene di applicare una riduzione del 50% considerando:

- che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare;
- che la potenzialità edificatoria attribuita dal PGT è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo che coinvolge altri soggetti proprietari delle aree inserite nel PA-r1;
- eventuali costi inerenti la procedura di bonifica in corso di esecuzione non attualmente stimabili con precisione; i costi considerati si riferiscono alla possibilità che venga accolta la richiesta di cambio d'uso di destinazione dell'area da verde a parcheggi e/o che la bonifica si possa concludere con una valutazione dei rischi senza eseguire scavi ed asportazione del terreno in discariche autorizzate (intervento molto oneroso e tecnicamente complicato);
- eventuali interventi di demolizione e/o adeguamento;

ottenendo così il seguente valore di stima arrotondato a

**TERRENI EDIFICABILI A ERBUSCO € 320.000,00**

(diconsi euro trecentoventimila)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo in ulteriori zone rispetto a quelle già oggetto di bonifica.

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria € 12.500.000,00** (atto notaio Tomaso Petroboni del 27.06.2006 rep. n. 118056/25641) iscritta il 06.07.2006 ai nn. 36589/8261 a favore di Banca Intesa Mediocredito, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 7.000.000,00; durata anni 12; grava anche sul altri immobili;
- 2) **ipoteca volontaria € 2.000.000,00** (atto notaio Luigi Zampaglione del 30.06.2010 rep. n. 88632/26888) iscritta il 08.07.2010 ai nn. 28786/7345 a favore di Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA, ai nn. 28786/7346 a favore di Banca Popolare di Crema SpA, ai nn. 28786/7347 Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta soc. coop, ai nn. 28786/7348 Credito Bergamasco SpA, ai nn. 28786/7349 Intesa Sanpaolo SpA e ai nn. 28786/7350 Unicredit Corporate Banking SpA, a carico di Bermugas srl, somma capitale € 2.000.000,00; durata anni 7 e mesi 4; grava anche sul altri immobili;
- 3) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 02.10.2015 rep. 12729), trascritto il 09.10.2015 ai nn. 34235/21861; a favore di

Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;

- 4) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 5) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 6) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 7) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc.  
coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri  
immobili;

8) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il  
29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **8. TERRENO AGRICOLO BOSCO CEDUO IN VIA ALBANO**

### **ZANELLA A ERBUSCO**

Trattasi di terreno sito in via Albano Zanella a Erbusco.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Erbusco

Foglio 27

**mapp.8** bosco ceduo, q.cl. 2, ha 00.41.50, RD€ 5,36 RA€ 0,43

#### **CONFINI**

Il mappale 8 confina a nord con via Albano Zanella, a est con il  
mappale 9, a sud e a ovest con strada vicinale.

#### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile è di proprietà del fallimento Avion Service srl in  
liquidazione.

Il mappale 8 è pervenuto con Atto del Notaio Luigi Zampaglione in  
data 16.12.2013 Rep. 98810/32274 trascritto presso la Conservatoria  
dei RR.II. di Brescia in data 30.12.2013 ai numeri 43768/30189  
(allegato 4).



Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Il mappale 8 è un terreno a bosco ceduo sito lungo via Albano Zanella nel Comune di Erbusco.

Il terreno ha una forma irregolare allungata in pendenza simil trapezoidale con superficie catastale pari a mq 4.150 caratterizzata da un bosco ceduo spontaneo.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista **urbanistico** il PGT vigente del Comune di Erbusco classifica il terreno in zona E4 agricola boschiva normata dall'art. 34 delle NTA parzialmente gravata dalla fascia di rispetto stradale.

### **STIMA**

Considerando le dimensioni del terreno, la sua ubicazione, forma e pendenza e la destinazione d'uso agricola boschiva, si ritiene di valutarlo in ragione di €/mq 1,1 come segue:

- mappale 8:           mq 4.150 x  
                                  €/mq 1,10 =  
                                  € 4.565,00

in condizioni di libero mercato a cui applicare una percentuale riduttiva pari a circa il 25% tenendo conto che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare ottenendo così il valore di stima arrotondato a

**TERRENI AGRICOLO BOSCO CEDUO IN VIA ALBANO ZANELLA**

**A ERBUSCO € 3.500,00**

(diconsi euro tremilacinquecento)

Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che l'immobile in oggetto è gravato da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 2) **ipoteca giudiziale € 100.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.05.2014 rep. 1745) trascritta il 22.02.2016 ai nn. 6188/958; a favore di Credito Valtellinese s.c., a carico di Avion Service srl, somma capitale €

100.000; grava anche su altri immobili;

- 3) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;
- 4) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 5) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 6) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

## **9. AUTORIMESSE E CANTINE IN VIA EUROPA A ROVATO**

Trattasi di n. 5 cantine e n. 1 autorimessa facenti parte del fabbricato

sito in via Europa 7-11.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Rovato

Foglio 12

<b><u>mapp.4/14</u></b>	cantina in via Europa 7, P.S1, cat C/2, cl. 5, sup. cat. mq 5, R€ 5,73
<b><u>mapp.4/15</u></b>	cantina in via Europa 7, P.S1, cat C/2, cl. 5, sup. cat. mq 4, R€ 5,73
<b><u>mapp.4/18</u></b>	autorimessa in via Galadina 18, P.S1, cat C/6, cl. 3, sup. cat. mq 52, R€ 83,67
<b><u>mapp.4/19</u></b>	cantina in via Europa 11, P.S1, cat C/2, cl. 5, sup. cat. mq 6, R€ 7,64
<b><u>mapp.4/20</u></b>	cantina in via Europa 11, P.S1, cat C/2, cl. 5, sup. cat. mq 3, R€ 3,82
<b><u>mapp.4/21</u></b>	cantina in via Europa 11, P.S1, cat C/2, cl. 5, sup. cat. mq 4, R€ 5,73

### **CONFINI**

La cantina mapp. 4/14 confina a nord, est e sud con il corsello comune (mapp. 4/8), e a ovest con il subalterno 15 del mappale 4.

La cantina mapp. 4/15 confina a nord e a sud con il corsello comune (mapp. 4/8), a est con il subalterno 14 del mappale 4 e a ovest con il subalterno 9 del mappale 4 (vano scala comune).

L'autorimessa mapp. 4/18 confina a nord e a ovest con il corsello comune (mapp. 4/8), a est con il subalterno 17 e a sud con il subalterno 11 del mappale 4 (corridoio comune).

La cantina mapp. 4/19 confina a nord con il corridoio comune (mapp. 4/11), a est con il subalterno 18 del mappale 4, a sud e a ovest con muro contro terra.

La cantina mapp. 4/20 confina a nord con il subalterno 21 del

mappale 4, a est con il corridoio comune (mapp. 4/11), a sud con il subalterno 19 del mappale 4 e a ovest con muro contro terra.

La cantina mapp. 4/21 confina a nord con vano scala comune (mapp. 4/10), a est con il corridoio comune (mapp. 4/11), a sud con il subalterno 20 del mappale 4 e a ovest con muro contro terra.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili sono di proprietà del fallimento Avion Service srl in liquidazione e sono pervenuti con Atto del Notaio Luigi Zampaglione in data 16.12.2013 Rep. 98810/32274 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 30.12.2013 ai numeri 43768/30189 (allegato 4).

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE**

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche dell'immobile. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di n. 5 cantine e n. 1 autorimessa facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale e commerciale sito all'incrocio tra via XXV Aprile (SP 11) e via Europa.

Le unità immobiliari in oggetto sono site al piano interrato del suddetto fabbricato accessibile con scivolo carraio al civico 18 di via Galadina e tramite le n. 3 scale interne ai civici 7 – 11 – 18 di via

Europa.

Le cantine sono caratterizzate da porte in metallo e pavimenti in battuto di cemento e l'autorimessa da basculante in lamiera e pavimento in battuto di cemento.

Si evidenzia che:

- non è stato possibile accedere alle cantine sub 14 e 15;
- l'autorimessa sub 18 contiene beni mobili di proprietà di terzi.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Rispetto alle planimetrie catastale l'arch. Gianfranco Cominelli nella sua relazione del 13.03.2018 attesta la conformità dello stato di fatto per le cantine sub 14 e 15 e l'autorimessa sub 18 mentre evidenzia lievi difformità per le cantine sub 19, 20 e 21 per le quali è necessario aggiornare le planimetrie catastali.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Dalla relazione dell'arch. Cominelli datata 13.03.2018 emerge che il fabbricato è stato realizzato in forza alle **seguenti pratiche**:

- Denuncia di inizio attività del 26.03.2001 prot. n. 6679 – Pratica Edilizia n. 88/2001 presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl per comunicare l'esecuzione dei lavori di demolizione e contestuale ricostruzione di fabbricato a destinazione mista e ristrutturazione del distributore stradale;
- Denuncia di inizio attività del 19.04.2002 prot. n. 8744 – Pratica Edilizia n. 116/2002: D.I.A. di variante alla PE 88/2001 presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante della ditta

Bermugas srl;

- Denuncia di inizio attività del 18.10.2002 prot. n. 23432 – Pratica

Edilizia n. 367/2002: D.I.A. di variante alla PE 88/2001 e 116/2002

presentata da Mussio Renato in qualità di legale rappresentante

della ditta Bermugas srl

- Certificato di agibilità – P.A. – 58 – 2002: Dichiarazione di fine lavori

e richiesta di agibilità presentata 14.11.2002 prot. 25803 da Mussio

Renato in qualità di legale rappresentante della ditta Bermugas srl e

successiva comunicazione dell'U.T. comunale del 16.12.2002 prot. n.

28591 che certifica la conformità e completezza della

documentazione presentata.

- Nuova comunicazione dell'U.T. comunale in data 20.10.2014 prot.

n. 35673, che in risposta alla richiesta di attestazione del certificato di

agibilità da parte dell'amministratore condominiale, ribadisce quanto

già certificato in data 16.12.2002.

L'arch. Cominelli, nella sua relazione del 13.03.2018, **ha rilevato** le

seguenti **difformità urbanistiche edili**:

- **le cantine identificate con il mappale 4 sub 19, 20 e 21**

**presentano delle modeste modifiche rispetto al progetto:**

**divisoria tra sub 20/21 senza risega e parete porta sub 19**

**arretrata ed allineata con le altre, con conseguente**

**allungamento del corridoio comune solo alle tre cantine**

**(mappale 4 sub. 11).**

**Mentre attesta la regolarità per quanto riguarda le altre due**

**cantine e l'autorimessa.**

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista **urbanistico** il PGT vigente del Comune di Rovato classifica il fabbricato di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto in zona B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità.

### **STIMA**

Considerando le dimensioni delle unità immobiliari, la loro ubicazione e la destinazione d'uso, si ritiene di stimarle a corpo come segue:

- cantina sub 14:	€ 3.000,00
- cantina sub 15:	€ 3.000,00
- autorimessa sub 18:	€ 20.000,00
- cantina sub 19:	€ 3.000,00
- cantina sub 20	€ 2.000,00
- cantina sub 21	<u>€ 3.000,00</u>
	€ 34.000,00

A tali valori, determinati in condizioni di libero mercato, si ritiene di applicare una percentuale riduttiva del 25% tenendo conto che la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare e dei costi per la sistemazione delle planimetrie catastali ottenendo così il valore di stima arrotondato a

**N. 5 CANTINE E N. 1 AUTORIMESSA IN VIA EUROPA 7-11-18 A**

**ROVATO € 25.500,00**

(diconsi euro venticinquemilacinquecento)



Si precisa che non sono state eseguite valutazioni in merito ad eventuali fenomeni di inquinamento del sottosuolo.

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 05.03.2021 e sulla base di quanto esposto nella relazione del'arch. Cominelli del 13.03.2018, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca giudiziale € 260.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 29.10.2019 rep. 7393) trascritta il 03.11.2015 ai nn. 37578/6610; a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta sc. coop., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 260.000; grava anche su altri immobili;
- 2) **ipoteca giudiziale € 100.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.05.2014 rep. 1745) trascritta il 22.02.2016 ai nn. 6188/958; a favore di Credito Valtellinese s.c., a carico di Avion Service srl, somma capitale € 100.000; grava anche su altri immobili;
- 3) **ipoteca giudiziale € 37.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.01.2016 rep. 11852/2013) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14428/2377; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 32.100,64; grava anche su altri immobili;

- 4) **ipoteca giudiziale € 10.000,00** (atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 19.11.2015 rep. 1754/2014) trascritta il 15.04.2016 ai nn. 14429/2378; a favore di Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino soc. coop., a carico di Avion Service srl, Bermugas srl e Mussio Renato; somma capitale € 8.462,90; grava anche su altri immobili;
- 5) **verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario degli Uffici Giudiziari di Brescia del 26.04.2017 rep. 4970), trascritto il 08.05.2017 ai nn. 19960/11972; a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo sc. coop., a carico di Avion Service srl; grava anche su altri immobili;
- 6) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20021/13191.

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO STIME**

<b>LOTTO</b>	<b>€</b>
1 - deposito liquidi infiammabili a Montichiari in via Campagna di Brescia	780.000,00
2 - distributore carburanti self service con impianto di lavaggio autoveicoli a Erbusco in via Iseo di cui: - distributore carburanti € 1.700.000,00 - impianto lavaggio autoveicoli € 100.000,00	1.800.000,00
3 - fabbricato adibito a deposito e vendita di bombole GPL a Erbusco in via Iseo	45.000,00
4 - distributore di carburanti self service con impianto di lavaggio autoveicoli a Rovato in via XXV Aprile di cui: - distributore carburanti € 680.000,00	680.000,00

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO  
fax 0302403241  
mail bertoglio\_stefano@libero.it  
via Collebeato 40 – 25127 Brescia

---

LOTTO	€
- impianto lavaggio autoveicoli € 0,00	
5 - distributore di carburanti self service a Zone in via Aldo Moro	170.000,00
6 - villa in Erbusco in via Iseo 36	640.000,00
7 - terreni edificabili in Erbusco	320.000,00
8 – terreno agricolo bosco ceduo a Erbusco via Albano Zanella	3.500,00
9- n. 5 cantine e n. 1 autorimessa in Rovato	25.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>4.464.000,00</b>

Brescia, 23.09.2021

ing. Stefano Bertoglio



allegati:

- 1 – deposito liquidi infiammabili a Montichiari in via Campagna di Brescia
- 2 – distributore carburanti self service con impianto di lavaggio autoveicoli a Erbusco in via Iseo
- 3 – fabbricato adibito a deposito e vendita di bombole GPL a Erbusco in via Iseo
- 4 – distributore di carburanti self service con impianto di lavaggio autoveicoli a Rovato in via XXV Aprile
- 5 – distributore di carburanti self service a Zone in via Aldo Moro
- 6 – villa in Erbusco via Iseo 36
- 7 – terreni edificabili in Erbusco
- 8 – terreno agricolo bosco ceduo in Erbusco via Albano Zanella
- 9 – n. 5 cantine e n. 1 autorimessa in Rovato via Europa 7, 11, 18
- 10 - visure ipocatastali