

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Spec. Impresa

Concordato preventivo Pegasus s.r.l. in Liquidazione

con sede in Brescia C.F. 03186140178

Concordato preventivo n. 5/2015

Giudice Delegato Dott. Raffaele Del Porto

Commissario Giudiziale: Dott. Sergio Comincioli

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Allegati su supporto digitale (DVD)

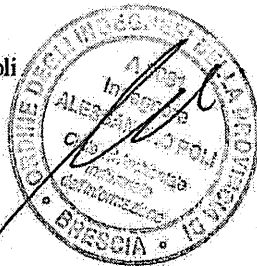
Allegato A: relazione fotografica.

Allegato B: visure catastali, mappe e planimetrie catastali.

Allegato C: dichiarazione notaio Calini ed ipoteche, ipoteche prelevate e contratti di affitto

Brescia, 25 marzo 2015

ing., Alessandro Poli



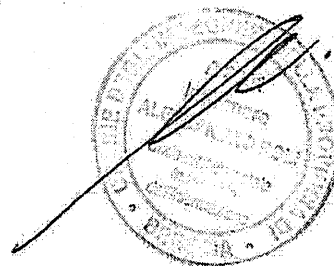
Indice.

0) PREMESSA E QUESITO	2
1) <i>Verifiche ipotecarie e catastali.</i>	4
A) Immobile sito nel Comune di Borgosatollo (Brescia) (Condominio Magnolia):.....	6
B) Immobili siti nel Comune di Bagnolo San Vito (Mantova):.....	8; 15
BT) Immobili siti nel Comune di Bagnolo San Vito (Mantova):.....	10; 20
C) Immobili siti nel Comune di Verona (complesso San Marco).....	23
D) Immobili siti nel Comune di Concesio (Santa Giulia):.....	26
E) Immobili siti nel Comune di Chiari (Villaggio San Firmo):.....	28
F) Immobili siti nel Comune di Brescia (Via Grazzine-via Righetti), nel complesso "Le mimose".....	38
G) Immobili siti nel Comune di Brescia (Via Maggi-via Bossi, complesso Le Calle):	40
H) Immobili siti nel Comune di Brescia:.....	63
H) Immobili siti nel Comune di Manerba del Garda (Residence Le Rose):.....	44
I) Immobili siti nel Comune di Pavone Del Mella:.....	63
<u>Tabella riassuntiva stima immobili.</u>	64

0) PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto ing. Alessandro Poli, con studio in Via S. Zeno n. 35, 25124 Brescia C.F. PLOLSN70B09B157S, è stato nominato per la verifica della congruità dei valori attribuiti dall'ing. Frugoni nella propria perizia del luglio 2013 oltre le altre verifiche di carattere urbanistico, ipotecario catastale per una corretta individuazione e ricostruzione del patrimonio immobiliare nonché dei gravami sullo stesso, anche sulla base della documentazione già disponibile tra cui le ispezioni-catastrali effettuate dal notaio Giovanni Battista Calini e rilasciate alla società in data 8 maggio 2014, stende la seguente relazione di stima.

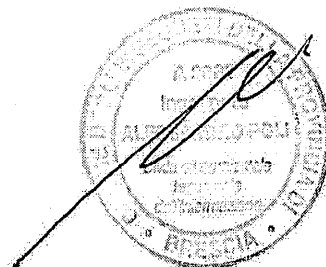
A seguito dell'incarico il sottoscritto, lette le relazioni dell'ing. Frugoni, procedeva ad acquisire, ove possibile, la documentazione necessaria al fine della valutazione degli immobili ed ad effettuare i relativi sopralluoghi presso gli immobili.



Si precisa che, dati i tempi ristretti per lo svolgimento dell'incarico e data la complessità ed il numero degli immobili, il sottoscritto non ha potuto reperire tutta la documentazione, eventuali rilievi, ecc. al fine della valutazione immobiliare.

In particolare:

- non è stato possibile, per tempistiche limitate (i Comuni solitamente rilasciano la presa visione della documentazione in tempi più lunghi rispetto alla consegna della presente), richiedere la documentazione delle pratiche edilizie relative ai permessi edificatori. Nella perizia Frugoni sono riportate in modo esaustivo tutte le pratiche edilizie inerenti l'edificazione degli immobili. Il sottoscritto ha analizzato nel dettaglio tale documentazione ed è emerso che gli immobili sono stati edificati, in genere, tramite regolari autorizzazioni degli organi competenti. Si specifica che riguardo la documentazione urbanistica si fa riferimento alla perizia Faroni.
- il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi presso quasi tutte le unità immobiliari. Per alcune unità immobiliari (poche) non è stato possibile accedere per mancanza e/o non possibilità di reperimento di chiavi di accesso o perché locati a terzi. Ove non è stato possibile accedere agli immobili (es. appartamenti) il sottoscritto considera nella propria valutazione immobiliare gli immobili stessi di tipologia e finiture simili a quelli limitrofi, ubicati nello stesso complesso immobiliare;
- Considerato l'elevato numero di unità immobiliari il sottoscritto durante i sopralluoghi degli immobili ha effettuato alcune misure di massima al fine di valutare le superfici commerciali e/o la consistenza degli immobili stessi. Esse non sono sicuramente esaustive al fine di calcolare con esattezza le superfici commerciali. Il sottoscritto, al fine di valutare la superficie commerciale si è basato sulle superfici riportate nella perizia dell'ing. Frugoni, ha effettuato il calcolo di massima delle superfici tramite le planimetrie catastali, visure, ecc. e tramite le planimetrie di progetto, ove presenti. Si ribadisce che, comunque, al fine dell'esatta determinazione delle superfici commerciali è necessario effettuare rilievi più approfonditi. Si fa comunque presente che il sottoscritto ha effettuato durante i sopralluoghi alcune misurazioni di massima tramite le quali è stato possibile calcolare le superfici, sostanzialmente uguali a quelle riportate nella perizia Frugoni;



1) Verifiche ipotecarie e catastali.

Il sottoscritto ha analizzato la documentazione disponibile inerente le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dal notaio Giovanni Battista Calini e rilasciate alla società in data 8 maggio 2014 (ved. Allegati).

Il tale documentazione il notaio G.B. Calini dichiara alla data dell'8 maggio 2014 quali siano i beni immobili di proprietà della Pegasus S.p.a. in liquidazione.

Inoltre il notaio G.B. Calini riporta tutti i gravami ed ipoteche gravanti su tali immobili.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche ipotecarie presso l'Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Uffici Provinciali di Brescia, Salò, Mantova e Verona (ved. Allegati).

E' emerso che dalla data del 22 marzo 2015 risultano quattro formalità successive alla data della dichiarazione del notaio Calini.

In particolare:

- Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2014 - Registro Particolare 18430 Registro Generale 27444 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 19286/7081 del 21/05/2014

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA', Immobili siti in BORGOSATOLLO(BS), BRESCIA(BS), CHIARI(BS), CONCESIO(BS), PAVONE DEL MELLA(BS)

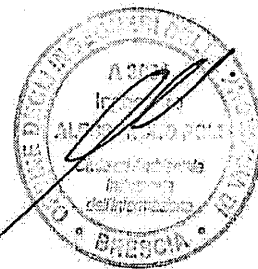
- Ufficio Provinciale di MANTOVA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2014 - Registro Particolare 5727 Registro Generale 7932 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 19286/7081 del 21/05/2014

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in BAGNOLO SAN VITO(MN)

- Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'



TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2014 - Registro Particolare 3381 Registro Generale 4468 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 19286/7081 del 21/05/2014

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in MANERBA DEL GARDA(BS)

- Ufficio Provinciale di VERONA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/08/2014 - Registro Particolare 19302 Registro Generale 27353 Pubblico ufficiale GRAZIOLI CHIARA Repertorio 19286/7081 del 21/05/2014

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in VERONA(VR)

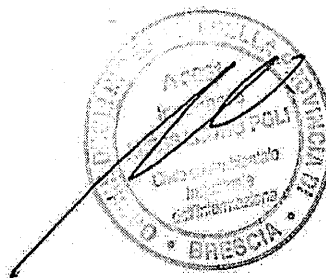
Immobili siti in VERONA(VR)

Si specifica che tali quattro formalità si riferiscono alla trasformazione di società da Pegasus S.p.a. in Pegasus S.r.l., stesso codice fiscale 03186140178

Pertanto la situazione patrimoniale riferita agli immobili e le relative ipoteche non sono mutate rispetto a quanto contenuto nella dichiarazione del notaio Calini.

Il sottoscritto ha effettuato le ricerche catastali sia nelle visure che nelle mappe che nelle planimetrie e le ha prelevate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, riportate negli allegati.

Si precisa che riguardo le servitù, gravami, ecc. specifiche per la parte urbanistica degli immobili il sottoscritto ha analizzato quanto riportato nella perizia Frugoni e ha riportato quelle più significative nella propria relazione. Per le altre si fa riferimento alla perizia Frugoni.



F) Immobili siti nel Comune di Brescia (Via Grazzine-via Righetti), nel complesso "Le mimose"

[3 autorimesse ed un posto auto scoperto]

Gli immobili sono così catastalmente identificati:

Immobile F1:

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, foglio 44, mapp. 212, sub. 144, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15mq, Rendita 68.17 euro;

Immobile F2:

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, foglio 44, mapp. 212, sub. 145, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16mq, Rendita 72.72 euro;

— OMISSIS —

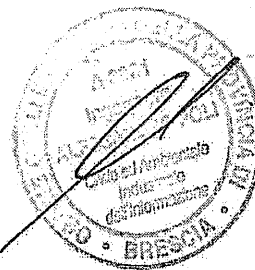
Immobile F5 [proprietà per 303/50000]:

L'immobile è identificato al catasto fabbricati, foglio 44, mapp. 213, sub. -, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -mq, Rendita 102.00 euro;

N.B. l'immobile F5 non ha valore economico.

Oltre le quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazioni o da regolamento sono da ritenersi comuni (ved. anche scheda catastale).

Si precisa che risulta quota proporzionale della cabina elettrica identificata al C.T. fg. 44 mappale 212, gravata da servitù a favore società ASM Distribuzione Elettricità s.r.l.



Descrizione immobili.

Trattasi di tre autorimesse ed un auto scoperto, ubicati nel complesso edilizio denominato "LE Mimose" in via Angelo Righetti n. 16, posto in posizione periferica rispetto al centro storico del Comune.

Alle autorimesse, interrate, si accede attraverso un cancello carraio motorizzato, dalla rampa carraia. Sono dotate di basculante metallica manuale.

Conformità urbanistica.

Nella perizia Frugoni sono riportate le autorizzazioni edilizie ai fini dell'edificazione dell'immobile. Non sono state riscontrate anomalie, pertanto si considera l'immobile regolarmente edificato.

N.B. nel permesso di costruire n. 031706/2005 P.G. 9 maggio 2006 è richiamato l'atto integrativo per edilizia convenzionata del 7 aprile 2006, n. 116276/25389 di repertorio notaio Tomaso Petroboni, nel quale veniva individuato il fabbricato residenziale destinato all'edilizia convenzionata per 19 alloggi, con durata di 20 anni di stipula.

Per dette unità in edilizia convenzionata l'autorimessa/posto auto di pertinenza non poteva essere ceduto o locato separatamente dall'unità residenziale.

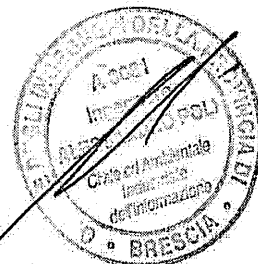
Pertanto le autorimesse e posto auto oggetto di stima potranno essere cedute ai soli proprietari del complesso "Le Mimose".

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Il sottoscritto ai fini estimativi si è avvalso della pubblicistica di settore, del listino dei valori degli immobili, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, listini OMI, delle fonti in loco, da quotazioni riportate sui quotidiani e da indagini di mercato.

La stima è stata stesa in considerazione anche dei seguenti aspetti:

- per quello riportato nella seguente relazione;
- posizione e luogo di ubicazione degli immobili;
- caratteristiche costruttive e tipologiche degli immobili;
- anno di costruzione, dimensioni e contesto ambientale;
- viabilità e servizi, parcheggi ed area a verde;
- documentazione catastale;
- documentazione che è stato possibile reperire e qui allegata o citata;
- prescindendo da eventuali pesi ipotecari;



- considerando eventuali servitù;
- liberi e non affittati;
- eventuali parti comuni;
- problematiche urbanistiche;
- considerato il periodo di crisi che ha colpito anche l'edilizia;

Il sottoscritto, ing. Alessandro Poli, per quanto esposto stima i beni immobili oggetto di perizia in:

Immobile F1 (autorimessa): $15\text{mq} \times 1000\text{euro/mq} =$ (per arrotondamento) 15'000,00 euro

Immobile F2 (autorimessa): $16\text{mq} \times 1000\text{euro/mq} =$ (per arrotondamento) 16'000,00 euro

— *Dismiss* —

