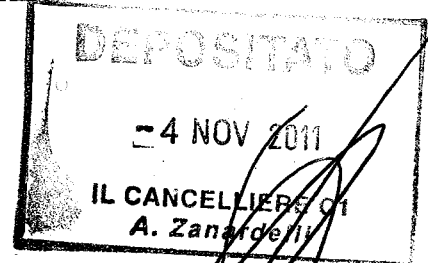


TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 206/10: BREGOLI S.P.A.



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GUSTAVO NANNI

CURATORE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI



**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
BRESCIA, VEROLANUOVA**

Brescia, 13.09.2011

*U. al curatore
in
[Signature]*

1. IMMOBILE IN VIA XI FEBBRAIO A VEROLANUOVA (BS)

DATI CATASTALI

Piena proprietà di immobile censito al N.C.T. come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 6

mapp.117/13

via XI Febbraio, PT, in corso di costruzione

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione commerciale facente parte di un fabbricato in corso di costruzione sito nella frazione Cadignano del Comune di Verolanuova. Il fabbricato, acquistato dal Comune, è oggetto di ristrutturazione completa che include anche la realizzazione di una piazza e sarà adibito prevalentemente ad uso residenziale (alloggi per anziani) e limitatamente ad uso servizi – commerciale.

Attualmente l'intero fabbricato e la piazza sono in fase di completamento. L'immobile in oggetto è da considerarsi al rustico ed è ubicato al piano terra fronte piazza.

La superficie dell'immobile è pari a circa 205 mq.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto con atto del Segretario Comunale di Verolanuova rep. 16 del 10/04/2009 trascritto in data 05/05/2009 ai numeri 18797/11609.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è inserito in un piano di riconversione – recupero che prevede la realizzazione di una piazza con immobili a destinazione residenziale, commerciale e a servizi generali, regolamentato da convenzione urbanistica atto Segretario Comunale rep. n. 17 del 10.04.2009 trascritto a Brescia il 05.05.2009 nn. 18867/11647.

STIMA

In base ai prezzi previsti in convenzione, tenuto conto delle

dimensioni, dello stato delle finiture, dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e della scarsa appetibilità di un immobile commerciale con tale ubicazione è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

- superficie	= 205,00 mq x
- valore unitario	= <u>900,00 €/mq =</u>
- stima	= 184.500,00 €

arrotondato

**VALORE IMMOBILE COMMERCIALE IN VIA XI FEBBRAIO, A
VEROLANUOVA € 180.000,00**

(diconsi euro centottantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base ai valori delle aree edificabili per l'anno 2011 definite dal Comune di Verolanuova per le "frazioni":

zona A "nucleo antico"

superficie intero complesso	mq 4.719 x
quota proporzionale di pertinenza	6,4 % x
nucleo antico da urbanizzare	<u>€/mq 85,00 =</u>
valore ai fini I.C.I.:	€ 25.671,36

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 30/09/2010, si è accertato che il complesso artigianale produttivo è gravato da:

- 1) **decreto di sequestro conservativo di € 3.600.000,00** a favore di Azienda Bresciana Petroli Nocivelli spa iscritta il

25/01/2010 n. 2862/1570;

- 2) **decreto di sequestro conservativo di € 2.530.333,43** a favore di SIAS spa iscritta il 30/03/2010 n. 12848/7277; grava anche su beni ceduti;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 1.600.000,00** a favore di STAI PREFABBRICATI srl iscritta il 01/04/2010 n. 13407/3223 quota capitale € 1.800.000,00;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 360.000,00** a favore di UGF BANCA s.p.a. iscritta il 19/04/2010 n. 15743/3805 quota capitale € 298.846,40; grava anche su beni ceduti e di proprietà dei coobbligati Bregoli Paolo Fonio e Bregoli Fabio.
- 5) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 05.10.2010 nn. 40932/23660
