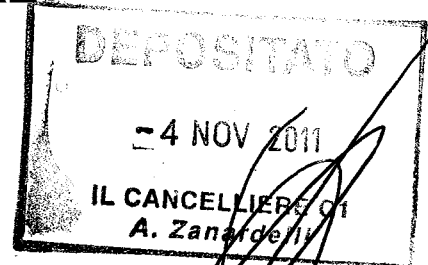


TRIBUNALE DI BRESCIA

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]*

**3. IMMOBILE IN VIA DELLE FILANDE LOCALITÀ CADIGNANO A
VEROLANUOVA (BS) – lotto 6 P.L.**

DATI CATASTALI

Piena proprietà di immobile censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 7

mapp.184/1 via delle Filande, PT-1, in corso di costruzione

mapp.184/3 via delle Filande, PT, in corso di costruzione

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile a destinazione artigianale produttiva identificato all'interno del P.L. come "lotto 6" sito in località Cadignano Comune di Verolanuova.

L'immobile, di proprietà della ditta Bregoli SPA, è realizzato su area di proprietà della ditta Bregoli SPA con tipologia costruttiva

prefabbricata con pilastri, travi e tamponamenti perimetrali.

L'immobile è caratterizzato da una superficie coperta pari a circa 9.948 mq.

L'edificio è al rustico senza impiantistica con pareti interne tinteggiate, pavimenti in battuto di cemento, tamponamenti perimetrali e copertura completati.

Si evidenzia che la copertura e i tamponamenti con pannelli presentano caratteristiche di isolamento per la destinazione artigianale, che devono essere adeguate in caso di modifiche della destinazione d'uso in commerciale.

All'interno sono state realizzate alcune partizioni come da planimetria allegata all'ultima DIA in variante al permesso di costruire.

Tali partizioni non corrispondono integralmente a quelle indicate nella planimetria allegata alla pratica per il rilascio delle licenze commerciali di media struttura.

In particolare sul lato ovest fronte centro commerciale, è stata realizzata, con impiantistica predisposta, un'unità immobiliare (mappale 184/1), di complessivi 1.920 mq circa, costituita da locali a piano terra adibiti a laboratorio (circa 654 mq circa) e ad esposizione (circa 406 mq) e al piano primo soppalcato a deposito (circa 860 mq). Tale unità è completata dall'area esterna asfaltata di pertinenza con superficie pari a circa 1.250 mq parzialmente recintata e destinata a movimentazione e a parcheggio pubblico.

Per tale unità immobiliare (mappale 184/1) sono comunque già stati versati gli oneri per il cambio di destinazione da artigianale a

commerciale limitatamente alla superficie di vendita (406 mq) per i quali è stata richiesta la licenza.

PROVENIENZA

L'immobile è stato realizzato direttamente dalla ditta Bregoli SPA su area pervenuta con:

- atto di compravendita notaio Paola Esposito rep. 33516/9551 del 28.02.2007, trascritto a Brescia in data 05.03.2007 nn. 12937/7616;
- atto di compravendita notaio Paola Esposito rep. 33610/9626 del 21.03.2007, trascritto a Brescia in data 27.03.2007 nn. 18085/10763.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è classificato in zona DE – produttiva esistente ed è inserito nel PL località Cadignano – aree in fase di trasformazione, approvato il 14.11.2007 prot. n. 14418.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- PC n. 49/2004 prot. n. 15080 del 31/12/2004
- DIA del 23/01/2007 prot. n. 1073 in variante al PC n. 49/2004 del 31/12/2004
- trasferimento di concessione edilizia prot. 6507 del 21/05/2007
- DIA del 17/05/2007 prot. n. 6345 in variante al PC n. 49/2004 del 31/12/2004
- DIA del 02/07/2010 prot. n. 20100010207 in variante al PC n. 49/2004 del 31/12/2004

Si segnala che alla DIA del 02/07/2010 prot. n. 2010001027 il Comune di Verolanuova ha risposto con comunicazione del 17/08/2010 prot. n. 12153 con cui si evidenzia che la pensilina non può essere realizzata in quanto non rispetterebbe la distanza dalla strada; pertanto attualmente la suddetta pensilina costituisce **difformità urbanistica da sanare.**

Cambio di destinazione da artigianale a commerciale

In Comune di Verolanuova è stata presentata una DIA del 11/06/2007 per la trasformazione della destinazione urbanistica da artigianale a commerciale.

Tale cambio di destinazione era stato accordato previo pagamento di oneri ammontanti a circa € 542.000,00, che non sono mai stati versati.

Attualmente la DIA è scaduta e la destinazione dell'immobile è rimasta artigianale ad eccezione della superficie di vendita (406 mq) del mappale 184/1 (unità commerciale A) per la quale sono già stati versati gli oneri senza però aver di fatto la relativa licenza.

Inoltre si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale comporta la necessità di adeguare dal punto di vista edile (isolamento termico, impiantistica, servizi, ...) le unità commerciali, dato che attualmente l'immobile è da considerarsi al rustico.

Tali adeguamenti non sono determinabili a priori poiché i vincoli da rispettare variano in funzione della attività che verrà svolta e dalle richieste da parte degli enti competenti (Comune, ASL, Vigili del

Fuoco, ...).

Le opere di urbanizzazione sono incomplete mancando il tappetino d'usura e l'illuminazione; del tutto mancante è l'urbanizzazione dei lotti 7-8-10-11-12 del PL per i quali è stata presentata nel giugno 2010 variante al PL per adeguamento alle previsioni del PGT.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, del possibile cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale (stante le specifiche di cui sopra), della stagnazione generale del mercato immobiliare e della difficoltà di collocazione degli immobili facenti parte del presente PL è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

destinazione d'uso artigianale:

- superficie coperta	=	9.948,00 mq x
- valore unitario	=	<u>500,00 €/mq =</u>
- stima	=	4.974.000,00 €

arrotondato

VALORE IMMOBILE ARTIGIANALE IN LOCALITÀ CADIGNANO

COMUNE VEROLANUOVA € 5.000.000,00

(diconsi euro cinquemilioni)

destinazione d'uso commerciale:

- superficie coperta	=	9.948,00 mq x
- valore unitario	=	<u>875,00 €/mq =</u>
- valore	=	8.704.500,00 €

arrotondato

VALORE IMMOBILE COMMERCIALE AL LORDO DEGLI ONERI
PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE € 8.700.000,00

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":

ambiti di trasformazione a destinazione produttiva

zona urbanizzata	€/mq 80,00 x
superficie lotto 6	<u>mq 17.381,00 =</u>
valore ai fini ICI:	€ 1.390.480,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 30/09/2010, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 20.000.000,00** a favore di Monte dei Paschi di Siena spa iscritta il 27/03/2007 n. 18086/3861, quota capitale € 10.000.000,00, durata anni 15 (non grava sul mapp. 203);
- 2) **iscrizione volontaria di € 5.000.000,00** a favore di Markfactor Spa iscritta il 22/05/2009 n. 21909/4590, quota capitale € 4.243.967,76 (non grava sul mapp. 203);
- 3) **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;
- 4) **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;

- 5) **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;
- 6) **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.
- 7) **verbale di pignoramento immobili di € 4.148.706,65** a favore di Markfactor Spa trascritto a Brescia il 06/09/2010 nn. 37676/21744 (non grava sui mapp. 203 e 204)
- 8) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 05.10.2010 nn. 40932/23660
- 9) **servitù gasdotto:** trascrizione nn. 8003/5711 del 31.03.1993; scrittura privata autenticata notaio Manuela Mondello del 12/28.03.1993 rep. 49006-50212/2731 registrata a Verolanuova il 30.03.2003 n. 280S2, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società SIO srl con sede in Milano (C.F. 06194910151) e Cò Paola, Tirelli Benedetto, Tirelli Gianluigi, Medeghini Angela, relativa alla costituzione di servitù passiva di gasdotto. Detta servitù viene esercitata sui terreni siti in comune di Verolanuova censiti nel NCTR al foglio 7 mappali 1 (ha 06.62.90) e 92 (ha 04.66.20) ed interessa una superficie di metri 6 di

larghezza per una lunghezza totale di metri 285, con la precisazione che detta tubazione verrà interrata alla profondità di metri 1,50 dalla superficie del terreno;

- 10) **servitù gasdotto**: trascrizione 13999/8397 del 17.03.2005 con cui viene modificata la precedente servitù.
- 11) **servitù gasdotto**: trascrizione 11842/8417 del 04.05.1995; scrittura privata autenticata notaio Mondello del 17.04.1995 rep. 68578, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società SIO srl e CABRE, servitù di passiva di gasdotto.
- 12) **servitù metanodotto**: trascrizione 33088/22298 del 03.11.1997; scrittura privata autenticata notaio Enrico Bellezza del 09.10.1997 rep. 13728, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società Snam SpA con sede in San Donato Milanese (CF 00153220249) e Cò Paola, Tirelli Benedetto, Tirelli Gianluigi, Medeghini Angela, relativa alla costituzione di servitù passiva di metanodotto; detta servitù viene esercitata sui terreni siti in comune di Verolanuova censiti al NCTR al foglio 7 mappali 11 e 23, con la precisazione che detta tubazione verrà interrata alla profondità di metri 1 dalla superficie del terreno.
- 13) **servitù metanodotto**: trascrizione 8327/5820 del 19.03.1998; scrittura privata autenticata notaio Antonio Langella del 23.02.1998 rep 75358/25077 costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società SNAM SpA con sede in San Donato Milanese (CF 00153220249) e la

società Casearia Bresciana CA.BRE. srl con sede in Verolanuova relativa alla costituzione di servitù passiva di metanodotto; detta servitù viene esercitata sul terreno sito in comune di Verolanuova censito al NCTR al foglio 7 mappale 60, con la precisazione che detta tubazione verrà interrata alla profondità di metri 1 dalla superficie del terreno.

14) **servitù metanodotto**: trascrizione 22114/15304 del 08.07.1998; scrittura privata autenticata notaio Antonio Langella del 11.06.1998 rep 16709 costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società SNAM SpA con sede in San Donato Milanese (CF 00153220249) e la società Casearia Bresciana CA.BRE. srl con sede in Verolanuova relativa alla costituzione di servitù passiva di metanodotto; detta servitù viene esercitata sul terreno sito in comune di Verolanuova censito al NCTR al foglio 7 mappale 60, con la precisazione che detta tubazione verrà interrata alla profondità di metri 1 dalla superficie del terreno.

15) **convenzione edilizia**: trascrizione 29219/17662 del 09.06.2004: atto notaio Francesco Durante rep 259705/10557 del 03.06.2004, convenzione edilizia fra il comune di Verolanuova e Tirelli Benedetto, Cò Paola, Medeghini Angela, Tirelli Cinzia, Tirelli Flavio, Tirelli Annarita, Tirelli Marco ed altri soggetti omissis, relativa ad aree site in comune di Verolanuova fra le quali i mappali 121 (ha 04.69.25), 123 (ha 00.25.55) del foglio 7 NCTR.

- 16) **convenzione edilizia**: trascrizione 3163/2228 del 20.01.2005: atto notaio Alberto Rotondo rep 268504/11051 del 17.01.2005, convenzione edilizia fra il comune di Verolanuova e la società Hypo Adria Alpe Bank SpA con sede in Udine, relativa ad aree site in comune di Verolanuova fra le quali i mappali 121 (ha 04.69.25), 123 (ha 00.25.55) del foglio 7 NCTR.
- 17) **convenzione edilizia**: trascrizione 36219/21404 del 05.07.2006: atto notaio Paola Esposito rep 32198/8470 del 22.06.2006, convenzione edilizia fra il comune di Verolanuova e la società Hypo Adria Alpe Bank SpA con sede in Udine, relativa ad aree site in comune di Verolanuova fra le quali i mappali 136 (ha 04.11.05), 123 (ha 00.25.55) del foglio 7 NCTR.
- 18) **servitù energia elettrica**: trascrizione 5958/3457 del 02.02.2007; scrittura privata autenticata notaio Francesco Lesandrelli del 20.09.2006 (prima autentica) e del 17.01.2007 rep 8996-90737/27368, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società Enel Distribuzione SpA con sede in Roma e la società Hypo Adria Alpe Bank SpA con sede in Udine relativa alla costituzione di servitù industriale per l'impianto e l'esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica sull'area sita in comune di Verolanuova censita nel NCTR al foglio 7 mappale 136 (ha 04.11.05).

19) convenzione edilizia: trascrizione 10927/6436 del
16.02.2007: atto notaio Paola Esposito rep 33437/9504 del
16.02.2007, convenzione edilizia fra il comune di
Verolanuova e la società Hypo Adria Alpe Bank SpA con
sede in Udine e Bregoli SpA con sede in Brescia, relativa ad
aree site in comune di Verolanuova fra le quali il mappale
184 (ha 01.66.05) del foglio 7 NCTR.
