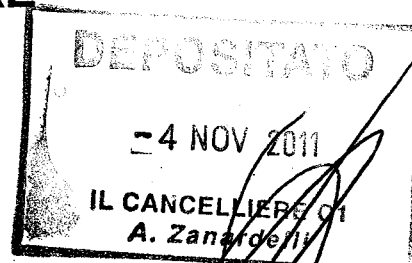


TRIBUNALE DI BRESCIA

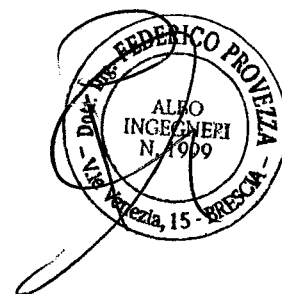
SEZIONE FALLIMENTARE

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]*

7. TERRENI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE, COMMERCIALE
IN LOCALITÀ CADIGNANO A VEROLANUOVA (BS)

DATI CATASTALI

Piena proprietà di immobili censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 1

<u>mapp.269</u>	rel acq es, ha 0.04.10	
<u>mapp.270</u>	rel acq es, ha 0.00.90	
<u>mapp.274</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.04.25	RD € 4,17 RA € 4,61
<u>mapp.276</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.11.80	RD € 11,58 RA € 12,80
<u>mapp.277</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.03.70	RD € 3,63 RA € 4,01
<u>mapp.300</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.60.60	RD € 59,46 RA € 65,72
<u>mapp.301</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.03.75	RD € 3,68 RA € 4,07
<u>mapp.302</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.09.90	RD € 9,71 RA € 10,74
<u>mapp.303</u>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.08.25	RD € 8,10 RA € 8,95

mapp.305 seminativo irriguo cl. 1, ha 00.29.40 RD € 28,85 RA € 31,89

mapp.307 seminativo irriguo cl. 1, ha 00.03.60 RD € 3,53 RA € 3,90

DESCRIZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di terreni da urbanizzare con destinazione artigianale, commerciale ubicati a ridosso del P.L. in località Cadignano Comune Verolanuova.

Attualmente i suddetti terreni sono coltivati (mappali 276, 300), interessati dalla presenza di strade (mappali 303, 305, 307), dalla presenza di parcheggi, piazzali ed aree a verde (mappali 269, 277, 270, 301, 302), dalla presenza della roggia deviata del fosso Rivoltella (mappale 274).

Il PGT classifica i terreni in oggetto nell'ambito di trasformazione AT 09 (colore azzurro) che prevede la destinazione urbanistica commerciale – produttiva secondo i seguenti indici:

- IST (indice superficario di utilizzazione territoriale) = 1 mq/mq di cui comparto privato 0,7 mq/mq; bonus urbanistico 0,1 mq/mq; comparto pubblico 0,2 mq/mq
- Hmax = 15,00 m
- Rc (rapporto di copertura) = max 2/3
- Rp (rapporto di permeabilità) = 85%
- Dc (distanza dai confini) = 5,00 m
- Ds (arretramento dalle strade) = 7,50 m
- De (distacco fra gli edifici) = 10,00 m

Il PGT, per queste aree (colore azzurro), attribuisce la destinazione artigianale con possibilità di trasformazione in commerciale previo

pagamento di importo pari a 15,00 €/mq di area commerciale (complessivi € 200.000,00).

Nel mese di giugno 2010 è stata presentata in Comune di Verolanuova la variante n. 6 al PL Cadignano di adeguamento alle sopra esposte previsioni del PGT inserendo i terreni in oggetto (non ancora approvata).

Tale variante prevede la realizzazione di n. 1 edificio di tipologia a capannone prefabbricato con destinazione artigianale di superficie coperta pari a 3.500 mq (lotto 5) con aree pertinenziali adibiti a parcheggio ed altre a verde e parcheggi privati ad uso pubblico.

Il lotto 5 dal punto di vista catastale coincide con i mappali 276, 277 300 a cui viene attribuita tutta la capacità edificatoria prevista dall'AT09 con destinazione artigianale – commerciale.

Per gli altri mappali la variante n. 6 al P.L. prevede le seguenti destinazioni:

mappale 269: area a “verde e parcheggio privato ad uso pubblico”
attribuiti al lotto 1 “Centro commerciale Le Robinie”

mappale 270: area a “parcheggi pertinenziali” del lotto 3 “Brico”

mappale 274: roggia deviata del fosso Rivoltella con tracciato in lato
est del comparto commerciale – artigianale;

mappale 301: area a “parcheggi pertinenziali” del lotto 3 “Brico”

mappale 302: area a “parcheggi pertinenziali” del lotto 2 di proprietà
HYPO ALPE ADRIA BANK

mappale 303 - 305 - 307: strada di lottizzazione di collegamento tra

la SP 11 e via San Martino in lato est del
comparto commerciale – artigianale;

Si evidenzia inoltre che parte dei mappali 305 e 307 ricade nel lotto
residenziale previsto sempre dall'ambito di trasformazione AT09; la
capacità edificatoria residenziale di tali mappali è computata al
paragrafo n.8 ed attribuita al mappale 306 sempre di proprietà del
fallimento Bregoli S.p.A.

**Pertanto i mappali 305 e 307 devono considerarsi privi di
capacità edificatoria residenziale.**

**Si segnala che è in corso di approvazione una variante al PGT
per modifica della destinazione da artigianale a residenziale e
modifica o eliminazione degli oneri di PGT (pista ciclabile); si
rimanda ad una successiva integrazione la stima in funzione di
tali modifiche.**

*Il mappale 274 (interessato dalla presenza della roggia) è da cedere
al Consorzio Fosso Rivoltella.*

La realizzazione della variante n. 6 del P.L. prevede oneri di
urbanizzazione (€ 800.000,00) e oneri di PGT (costi per pista
ciclabile stimati in € 300.000,00) da ripartire in quote proporzionale
tra i lottizzanti; tale ripartizione non è mai stata conteggiata e
sottoscritta dai proprietari e di seguito viene stimata attribuendo
percentuali di ripartizione determinate sulla base delle SLP
realizzabili e delle diverse destinazioni d'uso:

proprietà	destinazione	% di ripartizione
Bregoli	artigianale commerciale	37,3 %

Bregoli	residenziale	22,0 %
Hypo Alpe Adria Bank	residenziale	26,5 %
Tirelli	residenziale	14,2 %

PROVENIENZA

I terreni sono pervenuti per atto di compravendita notaio Paola Esposito rep. 33017/9147 del 27.11.2006, trascritto a Brescia in data 15.12.2006 nn. 67979/38796.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, della possibilità di trasformare la destinazione d'uso da artigianale a commerciale, è possibile formulare il seguente giudizio di stima.

La presente stima è stata eseguita considerando il progetto descritto nella variante n. 6 al P.L. presentata nel mese di giugno 2010 e gli oneri (urbanizzazione – PGT) da sostenere tra i proprietari come precedentemente descritto:

destinazione d'uso artigianale:

- superficie coperta: 3.500 mq x 200,00 €/mq = 700.000,00 € -
- oneri di urbanizzazione e PGT (stimati) = 400.000,00 €
- stima = 300.000,00 €

VALORE TERRENO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE €

300.000,00

(dicansi euro trecentomila)

destinazione d'uso commerciale:

- superficie coperta: 3.500 mq x 350,00 €/mq = 1.225.000,00 € -

- oneri di urbanizzazione e PGT (stimati)	=	400.000,00 € -
- oneri per cambio destinazione	=	<u>200.000,00 € =</u>
- stima	=	625.000,00 €

arrotondato

VALORE TERRENO A DESTINAZIONE COMMERCIALE €

600.000,00

(diconsi euro seicentomila)

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

mappali 269, 270, 276, 277, 300, 301, 302, 303, 274, 305 (solo mq 1.704), 307 (solo mq 300)

zona da urbanizzare	€/mq 45,00 x
superficie complessiva	<u>mq 13.154,00 =</u>
valore ai fini ICI:	€ 591.930,00

ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

mappali 305 (solo mq 1.236), 307 (solo mq 60)

zona da urbanizzare	€/mq 65,00 x
superficie complessiva	<u>mq 1.296,00 =</u>
valore ai fini ICI:	€ 84.240,00

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) **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
- 6) **servitù gasdotto:** trascrizione nn. 8007/5715 del 31.03.1993; scrittura privata autenticata notaio Manuela Mondello del 12.03.1993 rep. 50208/2727 registrata a Verolanuova il 30.03.2003 n. 272S2, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società SIO srl con sede in Milano (C.F. 06194910151) e Tirelli Renato, relativa alla costituzione di servitù passiva di gasdotto. Detta servitù viene esercitata sul terreno sito in comune di Verolanuova censito nel NCTR al foglio 1 mappali 59 (ha 02.16.15) ed

interessa una superficie di metri 6 di larghezza per una lunghezza totale di metri 140, con la precisazione che detta tubazione verrà interrata alla profondità di metri 1,30 dalla superficie del terreno;

- 7) **costituzione di vincolo**: trascrizione 9001/6240 del 25.03.1998; scrittura privata autenticata notaio Manuela Mondello del 16.03.1998 rep 96147/6997, costituzione di vincolo fra il comune di Verolanuova e Tirelli Renato che ha costituito vincolo di non edificazione su area in zona agricola e impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile all'attività agricola ai sensi della LR 93 del 07.06.1980 relativo all'area sita in comune di Verolanuova censita al NCTR al foglio 1 mappale 91 (ha 03.23.00)
- 8) **servitù energia elettrica**: trascrizione 26783/16319 del 10.06.2008; scrittura privata autenticata notaio Manuela Mondello del 26.05.2008 rep 171632/17113, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società Enel Distribuzione SpA con sede in Roma (CF 05779711000) e la società Bregoli SpA con sede in Brescia relativa alla costituzione di servitù industriale gravante sull'immobile censito nel NCEU foglio 1 mappale 239/2 cat D/1
- 9) **convenzione edilizia**: trascrizione 454/309 del 08.10.2010; atto pubblico amministrativo del 14.12.2010 rep 46, convenzione edilizia fra il Comune di Verolanuova e la società Bregoli SpA con sede in Brescia ed altri soggetti

omissis, relativa ad aree site in comune di Verolanuova fra
le quali i mappali 294, 285, 273, 274, 272 del foglio 1 NCTR.
