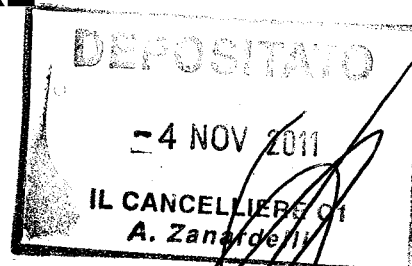


TRIBUNALE DI BRESCIA

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]*

**8. TERRENI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITÀ
CADIGNANO A VEROLANUOVA (BS)**

DATI CATASTALI

Piena proprietà di immobile censito al catasto terreni come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 1

mapp.306

seminativo irriguo cl. 1, ha 00.80.90

RD € 79,38 RA € 87,74

DESCRIZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di terreno con destinazione residenziale ubicato a ridosso del P.L. in località Cadignano Comune Verolanuova.

Il terreno, pianeggiante e di forma regolare, attualmente è coltivato.

Il PGT classifica il terreno in oggetto nell'ambito di trasformazione AT 09 (colore rosso) che prevede la destinazione urbanistica residenziale secondo i seguenti indici:

- IST (indice superficario di utilizzazione territoriale) = 0,4 mq/mq di cui comparto privato 0,28 mq/mq; bonus urbanistico 0,04 mq/mq; comparto pubblico 0,08 mq/mq
- Hmax = 9,50 m
- Rc (rapporto di copertura) = max 1/4
- 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 comparto dovrà essere costruito utilizzando la tipologia a villetta bi/tri/quadrifamiliare ed evitando tipologie a condominio; ogni fabbricato non potrà avere più di n. 5 unità abitative.

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 anche il terreno in oggetto.

Tale variante prevede la realizzazione di n. 4 edifici di tipologia a villetta quadrifamiliare con destinazione residenziale caratterizzate da una superficie netta dei lotti pari a 5.148 mq e SLP edificabile pari a 2.640 mq; al presente lotto compete l'intera volumetria residenziale dei mappali 305 e 307; il terreno è da urbanizzare.

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 %
---------	--------------	--------

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

PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto 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 destinazione d'uso, 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. e gli oneri (urbanizzazione – PGT) da sostenere tra i proprietari come precedentemente descritto:

- superficie netta lotti: 5.148 mq x 120,00 €/mq = 617.760,00 € -
- oneri di urbanizzazione e PGT (stimati) = 242.000,00 €
- stima = 375.760,00 €

arrotondati

VALORE TERRENO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE €

380.000,00

(diconsi euro trecentottantamila)

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 residenziale

zona da urbanizzare	€/mq 65,00 x
superficie a destinazione residenziale	<u>mq 8.090,00 =</u>
valore ai fini ICI:	€ 525.850,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 30/09/2010, si è accertato che l'immobile 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
- 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.
