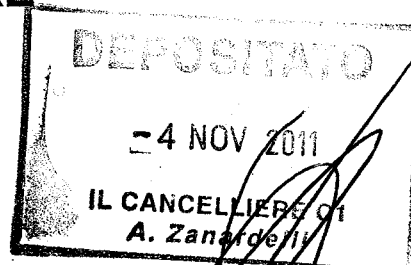


TRIBUNALE DI BRESCIA

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 nome
[Signature]*

9. TERRENO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN LOCALITÀ
CADIGNANO A VEROLANUOVA (BS) – lotto 8 P.L.

DATI CATASTALI

Piena proprietà di immobile censito al catasto terreni come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 1

mapp.294 seminativo irriguo cl. 1, ha 0.04.50 RD € 4,42 RA € 4,88

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno con destinazione commerciale sito a ridosso del
P.L. n. 0 in località Cadignano Comune Verolanuova.

Attualmente il terreno, di superficie totale pari a circa 450 mq, risulta libero da costruzioni ed è sito all'interno dell'area adibita a distributore di carburanti.

L'immobile in oggetto è interessato dall'esistenza di un'opzione di acquisto a favore della società Impregen srl come descritto nel contratto di compravendita notaio Mario Mistretta del 19.10.2009 rep 93073/32952 in cui viene fissato il costo in € 40.000,00 maggiorato del valore delle relative annesse opere di urbanizzazione e del valore del fabbricato edificato sul mappale 294.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per questo terreno è stato presentato in Comune di Verolanuova permesso di costruire, poi rilasciato in data 16/09/09 n. 15/2009 prot. n. 12609, per la realizzazione di un bar di circa 83 mq ed area esterna pari a circa 71 mq.

Nell'atto di compravendita notaio Mario Mistretta del 19.10.2009 rep 93073/32952 viene stabilito che sul mappale 294 potrà essere costruito fabbricato di destinazione commerciale a bar – ristoro oggetto del suddetto permesso di costruire senza poter modificare le strutture e la destinazione senza consenso scritto da parte del proprietario dei mappali 210 e 295.

STIMA

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, della destinazione d'uso e dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare è possibile formulare il seguente giudizio di stima a corpo in € 50.000,00.

VALORE TERRENO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN LOCALITÀ CADIGNANO COMUNE VEROLANUOVA € 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila)

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 a destinazione produttiva | <u>mq 450,00 =</u> |
| valore ai fini I.C.I.: | € 36.000,00 |

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
- 6) **servitù cavidotto e transito pedonale e carraio:** trascrizione 48632/28671 del 17.11.2009; scrittura privata autenticata notaio Mario Mistretta del 19.10.2009 rep 93073/32952, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, fra la società Impregen srl con sede in Cremona (CF 01127330197) e la società Bregoli SpA con sede in Brescia relativa alla costituzione di servitù di installazione e passaggio attraverso il mappale 294 del foglio 1 NCTR di Verolanuova, di cavidotto e condutture interrato e la servitù di passaggio e transito pedonale e carraio su tutta l'area circostante il fabbricato che verrà costruito sul mappale 294 a favore dei mappali 240 e 295 del medesimo foglio NCTR.
