

8 FEB 2013  
IL CANCELLIERE  
dr.ssa Fagni

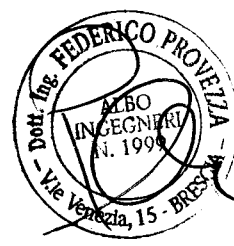
**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO BONOFILIO**

**CURATORE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI**



**AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA DI  
STIMA BENI IMMOBILI IN  
VEROLANUOVA**

**Brescia, 31.01.2013**

U<sup>o</sup> ai atti.  
Bs, 8/2/13 @ cpd  
B

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO BONOFILIO**

**CURATORE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI**

**PREMESSA**

Il curatore dott. Aiardi nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita.

La presente relazione aggiorna la precedente stima relativa gli immobili di proprietà siti in Comune di Verolanuova facenti parte del PL "Località Cadignano" resasi necessaria a seguito delle varianti agli strumenti urbanistici adottate dal Comune di Verolanuova.

È necessario premettere che il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato;

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**1. IMMOBILE (LOTTO 6) IN VIA DELLE FILANDE LOCALITÀ  
CADIGNANO A VEROLANUOVA (BS) – paragrafo 3 della  
precedente relazione di stima**

**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

**VARIAZIONI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO**

La variazione urbanistica avvenuta rispetto alla precedente relazione di stima consiste nel cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'edificio esistente della superficie coperta di mq. 9948. Tale variazione è stata definita dal Comune di Verolanuova con la stipula di transazione con il curatore fallimentare dott. Aiardi.

**FRAZIONABILITA'**

In relazione all'elevata dimensione dell'immobile (10.000 mq. coperti) difficilmente collocabile sul mercato ad un unico utilizzatore, stante la totale assenza di impianti e la possibilità di realizzare autonomi

accessi, si segnala la possibilità di frazionare l'edificio in 4-5 porzioni in modo da ottenere pezzature più piccole, più facilmente vendibili perché rivolte ad un maggior numero di potenziali acquirenti e con esborso più contenuto in valore assoluto; l'eventuale frazionamento non preclude comunque la possibilità di aggiudicare più lotti al medesimo soggetto qualora necessitasse di porzioni di più ampie dimensioni per la propria attività.

### **STIMA**

L'immobile in oggetto era stato precedentemente stimato in:

- destinazione artigianale: € 5.000.000,00
- destinazione commerciale: € 8.700.000,00 (al lordo degli oneri per il cambio di destinazione)

Considerando il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, approvato con la convenzione di cui sopra che ha azzerato gli oneri per il cambio di destinazione, si procede di seguito all'aggiornamento della stima dell'immobile in oggetto.

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

A tale valore si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione pari al 30% stante l'accentuarsi della crisi economica che comporta sul mercato immobiliare un'ulteriore drastica riduzione della domanda a fronte di un considerevole aumento dell'offerta in particolare per fabbricati analoghi a quello in oggetto, anche provenienti da vendite fallimentari a prezzi ribassati, ottenendo così il

seguinte valore arrotondato

**VALORE IMMOBILE IN VIA DELLE FILANDE LOCALITÀ**

**CADIGNANO VEROLANUOVA (LOTTO 6 PL) € 6.000.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**2. TERRENI (EX LOTTO 5) IN LOCALITÀ CADIGNANO A**

**VEROLANUOVA (BS) – paragrafo 7 della precedente**

**relazione di stima**

Trattasi di terreni edificabili inseriti nel PL Cadignano del Comune di Verolanuova identificati con il lotto n. 5.

**DATI CATASTALI**

Piena proprietà di immobili censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 1

<b><u>mapp.269</u></b>	rel acq es, ha 0.04.10	
<b><u>mapp.270</u></b>	rel acq es, ha 0.00.90	
<b><u>mapp.274</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.04.25	RD € 4,17 RA € 4,61
<b><u>mapp.276</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.11.80	RD € 11,58 RA € 12,80
<b><u>mapp.277</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.03.70	RD € 3,63 RA € 4,01
<b><u>mapp.300</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.60.60	RD € 59,46 RA € 65,72
<b><u>mapp.301</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.03.75	RD € 3,68 RA € 4,07
<b><u>mapp.302</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.09.90	RD € 9,71 RA € 10,74
<b><u>mapp.303</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 0.08.25	RD € 8,10 RA € 8,95
<b><u>mapp.305</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 00.29.40	RD € 28,85 RA € 31,89
<b><u>mapp.307</u></b>	seminativo irriguo cl. 1, ha 00.03.60	RD € 3,53 RA € 3,90

## VARIAZIONI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO

La variazione urbanistica avvenuta rispetto alla precedente relazione di stima consiste nel cambio di destinazione d'uso da artigianale – commerciale a residenziale per i terreni individuati catastalmente ai mappali 269 – 270 – 274 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302 – 303 – 305 – 307.

Il Comune di Verolanuova con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 30.10.2012 ha approvato la seguente variante al PGT.

L'ambito di trasformazione AT09 era costituito da terreni a destinazione d'uso artigianale – commerciale (colore blu – terreni proprietà Bregoli) e da terreni a destinazione residenziale (colore rosso – terreni proprietà Bregoli, Tirelli e HYPO).

Con la variante approvata l'ambito AT09 è stato ridefinito con 2 comparti AT09/a e AT09/b entrambi a destinazione residenziale.

Il comparto AT09/a è costituito da terreni solo di proprietà del fallimento Bregoli (tutti i terreni oggetto del presente paragrafo e del paragrafo successivo) ed è caratterizzato da:

- superficie comparto: mq 21.412
- 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

Inoltre la variante approvata ha comportato lo stralcio del percorso della pista ciclabile da realizzare che interessava i lotti di cui facevano parte i terreni di proprietà del fallimento Bregoli.

I mappali interessati dal comparto AT09/a sono mapp. 269 – 270 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302 per una superficie complessiva lorda del lotto pari a mq 9.475.

I rimanenti mappali sono interessati da:

- Mapp. 274: roggia deviata del fosso Rivoltella con tracciato in lato est del comparto commerciale – artigianale;
- Mapp. 303 – 305 - 307: strada di lottizzazione di collegamento tra la SP 11 e via San Martino in lato est del comparto commerciale – artigianale;

La determinazione degli oneri di urbanizzazione viene eseguita considerando l'ammontare previsto dalla variante n. 6 al PL pari a € 800.000 da ripartire in quote proporzionali tra i lottizzanti.

Per poter stimare tale ripartizione è necessario definire la SLP realizzabile del lotto n. 5 successivamente al calcolo della superficie netta che viene determinata utilizzando il rapporto tra superficie netta e superficie lorda desunto dalla variante n. 6 al PL relativa al terreno di proprietà Bregoli con destinazione residenziale identificato catastalmente al mapp. 306:

- Terreno mapp. 306: lotto superficie lorda = mq 8.090  
lotto superficie netta = mq 5.148

SLP da progetto = mq 2.640

Rapporto lotto netto / lotto lordo = 0,63

Rapporto SLP / lotto netto = 0,51

- Lotto n. 5 (mapp. 269 – 270 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302):

lotto superficie lorda: mq 9.475,00 x

rapporto lotto netto / lotto lordo:  $\frac{\quad}{\quad} = 0,63 =$

lotto superficie netta: mq 5.969,25 x

rapporto SLP / lotto netto =  $\frac{\quad}{\quad} = 0,51 =$

SLP lotto 5: mq 3.044,31

Utilizzando quindi la SLP del lotto 5 è possibile determinare le quote di ripartizione degli oneri di urbanizzazione:

proprietà	destinazione	SLP	% di ripartizione	Oneri di urbanizzazione
Bregoli mapp. 269 – 270 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302	residenziale	3.044	18 %	144.000
Bregoli mapp. 306	residenziale	2.640	16 %	128.000
Hypo Alpe Adria Bank	residenziale	9.255	56 %	448.000
Tirelli	residenziale	1.700	10 %	80.000
Totale		16.639	100%	800.000

### STIMA

I terreni in oggetto erano stati precedentemente stimati in:

- ipotesi di destinazione artigianale: € 300.000,00

- ipotesi di destinazione commerciale: € 600.000,00



Considerando il cambio di destinazione d'uso da artigianale – commerciale a residenziale e lo stralcio degli oneri da PGT (pista ciclabile), si procede di seguito all'aggiornamento della stima dei terreni in oggetto:

lotto n. 5 (mapp. 269 – 270 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302):

superficie netta:	mq 5.969 x
valore unitario:	<u>€/mq 120 =</u>
	€ 716.280 –
oneri di urbanizzazione:	<u>€ 144.000 =</u>
	€ 572.280 +
Mapp. 274 – 303 – 305 – 307 da cedere	<u>€           0 =</u>
Arrotondato a	€ 600.000

A tale valore si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione pari al 20% stante l'accentuarsi della crisi economica che comporta sul mercato immobiliare un'ulteriore drastica riduzione della domanda a fronte di un considerevole aumento dell'offerta in particolare anche per terreni edificabili, ottenendo così il seguente valore arrotondato

**VALORE TERRENI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (EX LOTTO 5) € 480.000,00**

(diconsi euro quattrocentottantamila)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**3. TERRENO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITÀ  
CADIGNANO A VEROLANUOVA (BS) – paragrafo 8 della  
precedente relazione di stima**

**DATI CATASTALI**

Piena proprietà di immobili censiti 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

**VARIAZIONI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO**

La variazione urbanistica avvenuta rispetto alla precedente relazione di stima comporta per il terreno in oggetto lo stralcio degli oneri da PGT ammontanti a € 300.000 da suddividere tra i lottizzanti per la realizzazione di una pista ciclabile.

A seguito della variante al PGT approvata con DGR n. 36 del 30.10.2012 il terreno in oggetto è stato accorpato ai terreni sempre di proprietà Bregoli (vedi paragrafo precedente) nel comparto AT09/a con destinazione residenziale e parametri edilizi invariati, di seguito riportati:

- superficie comparto: mq 21.412
- 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

Conseguentemente a carico del terreno in oggetto sono rimasti solo i seguenti oneri di urbanizzazione così come calcolati al paragrafo precedente:

proprietà	destinazione	SLP	% di ripartizione	Oneri di urbanizzazione
Bregoli mapp. 269 – 270 – 276 – 277 – 300 – 301 – 302	residenziale	3.044	18 %	144.000
Bregoli mapp. 306	residenziale	2.640	16 %	128.000
Hypo Alpe Adria Bank	residenziale	9.255	56 %	448.000
Tirelli	residenziale	1.700	10 %	80.000
<b>Totale</b>		<b>16.639</b>	<b>100%</b>	<b>800.000</b>

### **STIMA**

Il terreno in oggetto era stato precedentemente stimato, considerando anche gli oneri da PGT, in € 380.000.

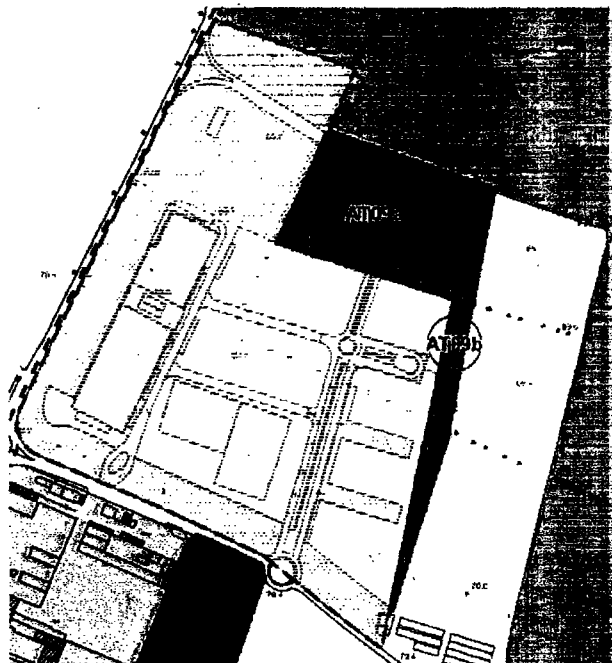
Vista la variante urbanistica approvata al PGT (stralcio oneri per pista ciclabile), si procede di seguito all'aggiornamento della stima dei terreni in oggetto:

mapp. 306: superficie netta lotto: mq 5.148 x  
 valore unitario: €/mq 120 =  
 € 617.760 –



## 10 AMBITO AT 09a - AT 09b









**Dati generali:** I due comparti complementari AT09a DI MQ 21.412 E AT09b di mq 10.535 sono destinati alla residenza, parzialmente a completamento del PL Bregoli in fase di attuazione (lato est).



----- Ambiti di trasformazione della viabilità  
 □ Perimetro degli ambiti di trasformazione

### Ambiti di trasformazione

#### Destinazioni degli AT

-  Commerciale
-  Produttiva
-  Produttiva e terziario
-  Residenziale
-  Scalo merci ferroviario
-  Servizi generali/Area di cessione all'Amministrazione
-  Verde privato
-  Verde pubblico

#### Destinazione d'uso:

Residenza, attività commerciali fino a 600 Sdv, attività terziarie, attività ludico - culturali - ricreative fino al 30% della SIp massima realizzabile, attività di servizio, e attività artigianali di servizi a condizione che siano escluse completamente emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate:

- a) le attività produttive
- b) le attività commerciali oltre i 600 Sdv;
- c) le attività agricole.

Modalità d'intervento:

Ogni comparto AT09a, AT09b potrà essere attuato tramite Piano Attuativo; gli indici applicati sono i seguenti:

- ⇒ Ist = 0,4 mq/mq di cui: - Ist di comparto privato 0,28 mq/mq  
- Ist per bonus urbanistico 0,04 mq/mq  
- Ist di comparto pubblico 0,08 mq/mq
- ⇒ H max = 9,50 m
- ⇒ Rc = max 1/4
- ⇒ Rp = 85%
- ⇒ Dc = 5,00 m
- ⇒ Ds = 7,50 m
- ⇒ De = 10,00 m

Prescrizioni particolari per i due comparti:

I comparti residenziali dovranno essere costruiti utilizzando la tipologia a villetta bi/tri/quadri/familiare ed evitando tipologie a condominio. Ogni fabbricato non potrà avere più di cinque unità abitative.

I comparti potranno essere attuati attraverso Piani Attuativi successivi (stralci funzionali) purchè sia sempre garantita l'esecuzione dei successivi e cioè prevedendo l'estensione stradale e delle reti in modo da non pregiudicare l'attuazione delle superfici restanti.

Prescrizioni particolari per il comparto AT09a:

Lungo i confini con il comparto esistente a destinazione commerciale dovrà essere lasciata una fascia di verde di filtro, adeguatamente piantumata con alberi d'alto fusto, della profondità di almeno 20 metri. Tale superficie a verde, se ceduta, potrà essere computata quale cessione di area standard di legge.

Prescrizioni particolari per il comparto AT09b:

Quali opere di compensazione in aggiunta alle opere di urbanizzazione è prevista la realizzazione di opere pubbliche, quali ad esempio la pista ciclabile di collegamento tra i comparti e l'abitato di Cadignano, per l'importo di € 80.000, o la relativa monetizzazione a richiesta dell'Amministrazione Comunale.



# COMUNE DI VEROLANUOVA

Provincia di Brescia

tel. 030/9365010 - fax 030/9361821

IL SINDACO

Spettabile

**FALLIMENTO BREGOLI SPA  
IN PERSONA DEL CURATORE**

**DOTT. PIERFRANCO AIARDI**

Via Martinengo Cesaresco n. 49  
25128 BRESCIA

**OGGETTO: COMUNE DI VEROLANUOVA / FALL.TO BREGOLI SPA**

Gentile Curatore, facendo seguito agli intercorsi, Le manifesto la disponibilità del Comune di Verolanuova, da me rappresentato, a stipulare un accordo con il Fallimento Bregoli Spa alle condizioni sotto trascritte:

**“Scrittura Privata**

*Tra i Sigg.ri:*

- Prof. Bragadina Maria Carlotta, Sindaco del Comune di Verolanuova, il quale agisce in questo atto non in proprio ma per conto del Comune di Verolanuova (BS), codice fiscale 00299740175 - P. IVA 00552310989, in qualità di Sindaco, autorizzato alla stipula del seguente atto ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 31.01.2012, esecutiva, atti che in originale sono depositati presso l'ufficio segreteria del Comune di Verolanuova, di seguito denominato semplicemente “Comune”;

- Dott. Pierfranco Aiardi, nato a Brescia il 21 ottobre 1946, libero professionista, il quale agisce in questo atto non in proprio ma per conto del Fallimento della “Bregoli S.p.A.”, nella sua veste di curatore, con sede in Brescia (BS), via Ghislandi nr.45, numero di iscrizione al Registro Imprese di Brescia e codice fiscale 03402660173, partita I.V.A. 03402660173, in virtù dell'autorizzazione alla stipula della presente transazione rilasciata dagli organi fallimentari come da documentazione allegata al presente atto alla lettera “A”.  
Si stipula quanto segue:

*Premesso*

Che il Comune di Verolanuova, con contratto preliminare di compravendita a rogito del Segretario Comunale di Verolanuova, dott.ssa Francesca Di Nardo, in data 15 luglio 2009, rep.37/2009, registrato a Verolanuova il 21 luglio 2009 al numero 70 serie 1 e trascritto a Brescia il 29 luglio 2009 ai nn. 33.326/20.035, in esecuzione dell'articolo 6 della convenzione urbanistica 10.04.2009 rep.n°17 per l'attuazione del piano particolareggiato denominato “La Piazza di Cadignano”, si obbligava ad acquistare dalla società “Bregoli S.p.A”, in premessa generalizzata, le unità immobiliari catastalmente identificate come segue:

Comune di Verolanuova, Catasto Fabbricati, Sez. NCT del foglio 6, mappali 117 sub.8, 117 sub.9, 117 sub.11, 117 sub.504, 117 sub.505, 117 sub.506, 425 e 426.

Che il citato contratto preliminare di compravendita, all'articolo 5, prevedeva la stipulazione del contratto definitivo entro il 31 luglio 2011, successivamente con deliberazione della giunta comunale n.189 del 23 dicembre 2009, esecutiva, il comune esercitava il diritto di prelazione relativo all'acquisto di ulteriori unità immobiliari come previsto dall'art. 6 lettera d) della convenzione urbanistica sopracitata.

Che la società “Bregoli S.P.A.”, in esecuzione del contratto preliminare di compravendita immobiliare rep.37/2009 di vendita in data 4 agosto 2010 numero 47.522/23.106 di repertorio /raccolta a rogito del Notaio Fabrizio Santosuosso, registrato a Brescia il 6

*On. Pierfranco Aiardi*

di Piano

sono

letta,  
più di

è sia  
ti in

una  
di  
area

e di  
o di  
one

31



# COMUNE DI VEROLANUOVA

Provincia di Brescia

tel. 030/9365010 - fax 030/9361821

## IL SINDACO

agosto 2010 al numero 1440 serie 1T, trascritto a Brescia il 9 agosto 2010, ai nn.rr 34978/19968 reg.gen./reg.part., volturato a Brescia il 6 agosto 2010 al n.ro 19968, ha venduto al Comune di Verolanuova la piena esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Comune di Verolanuova, Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 6 (sei)– Mappali:117 (centodiciassette) – subalterno 12 (dodici), 117 (centodiciassette) – subalterno 14 (quattordici); 117 (centodiciassette) – subalterno 15 (quindici); 117 (centodiciassette) – subalterno 16 (sedici); 117 (centodiciassette) – subalterno 17 (diciassette); oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento al mappale 117 subalterno 18, bene non censibile comune ai subalterni 12 e 14, che identifica scala che dal piano terra al secondo piano e pianerottoli ed ascensore che dal piano terra arriva al secondo.

Ai fini catastali si evidenzia che tutti i mappali menzionati nel citato contratto definitivo di compravendita derivano dalla trasformazione dai corrispondenti mappali oggetto del contratto preliminare di compravendita sopra richiamato a seguito di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Brescia in data 22 luglio 2010, protocollo 233972 dall'elaborato planimetrico, allegato al presente accordo transattivo alla lettera "B".

Che in data 16 settembre 2010, con sentenza del Tribunale di Brescia – Sezione Commerciale, n.206/10, è stato dichiarato il fallimento della società "Bregoli S.P.A.", nominando quale curatore fallimentare il Dott. Pierfranco Aiardi, con studio in Brescia, alla Via Martinengo Cesaresco, 49 – Codice Fiscale RDAPFR46R21B157B – P.IVA 00985040179, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Brescia al numero 207.

Che il curatore fallimentare ha manifestato la volontà di chiedere, ai sensi dell'articolo 67 del R.D. 16 marzo 1942 n.267, con domanda giudiziale, la revoca del suddetto atto di compravendita in data 4 agosto 2010, come meglio esplicitato con raccomandata 5 agosto 2011.

Che nel contempo il Fallimento della Società "BREGOLI SPA" ha manifestato l'intenzione di chiedere al Comune di Verolanuova, nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Cadignano", di cui era promotrice la ditta Bregoli S.p.a., il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale dell'unità immobiliare ex proprietà Bregoli S.p.a., sita in Verolanuova – Frazione di Cadignano – N.C.T.R. –Foglio 7, mappale 184 e che tale variazione comporta il pagamento della somma complessiva di Euro 600.473,15 a titolo di contributo sul costo di costruzione.

Che inoltre il Fallimento della società "BREGOLI S.P.A.", ha manifestato interesse affinché venga approvata una variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Verolanuova, definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 18.04.2009, esecutiva ai sensi di legge, consistente nella trasformazione della destinazione d'uso di parte, per complessivi 13.154 mq, dell'Ambito "AT 09" da commerciale a residenziale, variante che, se accolta, comporterebbe la decadenza dell'obbligo di pagamento della somma di Euro 200.000,00, ed ha manifestato altresì interesse affinché venga approvata variante al Piano dei servizi consistente nella eliminazione dell'obbligo di realizzazione della pista ciclopedonale prevista a carico dell'Ambito, in particolare riferita alla quota di competenza della Bregoli spa in fallimento in circa 240.000 euro, senza l'obbligo di monetizzazione della relativa superficie.

Che il Consiglio comunale, a mezzo della deliberazione approvativa del presente atto, ha ritenuto meritevoli di accoglimento le proposte di modifica della strumentazione urbanistica sopra ricordate, come illustrato nelle premesse della deliberazione medesima;

*Chet...*





# COMUNE DI VEROLANUOVA

Provincia di Brescia

tel. 030/9365010 - fax 030/9361821

## IL SINDACO

*Che sussistono pertanto le condizioni affinché da un lato possa essere evitato un contenzioso in sede giudiziale e che, dall'altro lato, possa ridefinirsi la disciplina urbanistica degli immobili di proprietà del Fallimento, anche allo scopo di consentirne l'effettiva edificazione e lo sviluppo delle previsioni contemplate dallo strumento pianificatore;*

*Che le parti reputano pertanto di comune interesse addivenire alla sottoscrizione della presente convenzione, la quale si inquadra sia nel novero delle convenzioni afferenti alla programmazione negoziata di cui all'art. 6 della legge regionale lombarda n. 12/05, sia nell'ambito della pattuizioni transattive volte a dirimere e prevenire liti giudiziali;*

*Che i comparanti dichiarano e garantiscono, ai sensi dell'articolo 1966, comma 1, del codice civile, di avere la piena capacità e legittimazione a disporre dei diritti oggetto di controversia, e che non esistono quindi terzi aventi diritto sui beni in contestazione;*

*E quanto sopra premesso ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto*

*Convengono e stipulano quanto segue:*

*Art. 1) Il Fallimento della Ditta "Bregoli S.p.A.", in persona del suddetto curatore fallimentare, rinuncia all'azione revocatoria relativa all'atto di compravendita numero 47.522/23.106 di repertorio /raccolta a rogito del Notaio Fabrizio Santosuosso, registrato a Brescia il 6 agosto 2010 al numero 1440 serie 1T, trascritto a Brescia il 9 agosto 2010, ai nn.rr 34978/19968 reg.gen./reg.part., volturato a Brescia il 6 agosto 2010 al n.ro 19968, citato in premessa. Riconosce pertanto la piena efficacia anche nei confronti del fallimento del suddetto atto, rinunciando ad ogni azione nei confronti dell'acquirente, Comune di Verolanuova, con pieno effetto preclusivo di ogni futura contestazione o accertamento sul punto.*

*Art. 2) Il Comune di Verolanuova, come sopra rappresentato, riconosce ed attribuisce al Fallimento della "Bregoli S.p.A.", che a mezzo del suddetto curatore fallimentare accetta, il diritto di procedere al cambio di destinazione d'uso del capannone ex Bregoli S.p.a. catastalmente censito al N.C.T.R. del Comune di Verolanuova, al foglio 7 mappale 184, da artigianale a commerciale, precisando che tale cambio di destinazione d'uso viene assentito con rinuncia espressa a pretendere dal Fallimento "Bregoli s.p.a." l'importo sopra richiamato di Euro 600.473,15.*

*Art. 3) Il Comune di Verolanuova si obbliga, altresì, a dar corso al procedimento di variante agli atti del PGT in vigore finalizzato sia alla trasformazione della destinazione d'uso di parte dell'ambito AT 09 da commerciale a residenziale, per mq.13.154, sia alla eliminazione, nell'ambito del Piano dei servizi, dell'obbligo della realizzazione della pista ciclopedonale ivi contemplata.*

*Il termine per la conclusione del procedimento amministrativo di variante al PGT, senza oneri a carico del Fallimento, viene fissato in 210 (duecentodieci) giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente transazione .*

*Art. 4) Il Comune di Verolanuova rinuncia irrevocabilmente alla tutela delle proprie ed eventuali ragioni creditorie nei confronti del Fallimento relativamente alle spese sostenute e da sostenersi per la riparazione e l'eliminazione dei vizi futuri relativi all'unità immobiliare compravenduta, per tutto il periodo di durata della procedura fallimentare.*

*Art.5) le parti pattuiscono che decorso il termine di cui sopra l'art.3, in assenza di perfezionamento delle due citate varianti, il fallimento avrà facoltà di dichiarare la risoluzione della presente convenzione ex art.1456cc . In tal caso (come per ogni ipotesi di risoluzione e/o in efficacia) la presente convenzione perderà ogni effetto e nessun diritto, obbligo, o rinuncia potrà, quindi, discendere da essa, rimanendo le posizioni delle parti in pregiudicate e inalterate come precedentemente alla stipula della presente convenzione.*

*McH. Prof. Fedina*

*McH. Prof. Fedina*



# COMUNE DI VEROLANUOVA

Provincia di Brescia

tel. 030/9365010 - fax 030/9361821

IL SINDACO

*Verolanuova-Brescia, li 14 marzo 2012"*

\*\*\*\*\*

Attendo di ricevere Vostra adesione, accompagnata dalla autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

Cordiali saluti.

Verolanuova-Brescia, 14 marzo 2012

IL SINDACO DEL COMUNE  
DI VEROLANUOVA  
Prof. Maria Carlotta Bragadina

