

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTARE**

**Fallimento N. 100/2018**

**CAVOUR SRL**

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA  
DEL TRIBUNALE DI BRESCIA  
11 5 NOV. 2018  
Il funzionario Giudiziario  
Dott. ss. DOLGHERA IACONE

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Simonetta Bruno

**Curatore:** Dott.ssa Giovanna Gambarini

**Esperto:** Ing. Alessandro Berlucchi, nato a Brescia il 08-03-1969, con studio a Brescia in Contrada Soncin Rotto n° 4 (Tel.: 030/291583 – Fax: 030/2330017 – Email: alessandro@studioberlucchi.it, PEC: alessandro.berlucchi2@ingpec.eu), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2731 sez.A.

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEL TERRENO (RESIDENZIALE) SITO NEL COMUNE DI ZAVATTARELLO (PAVIA) DI  
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA**

\*\*\*

*1° e 2° atti  
Bs 15/11/18  
g/fu*

Ing. Alessandro Berlucchi

Brescia, 12/11/2018



Ing. Alessandro Berlucchi, Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia – Tel. 030 291583

## **PREMESSE**

In data 04/09/2018 il Curatore Dott.ssa Giovanna Gambarini depositava in Tribunale la comunicazione di incarico al sottoscritto Ing. Alessandro Berlucchi quale esperto estimatore, al fine di redigere la perizia dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, con esattezza la perizia del terreno residenziale nel Comune di Zavattarello identificato al catasto Terreni foglio n° 24, particella 5 (Sup. 1.079,00 – r.a. euro 3,97 – r.d. euro 8,38)

## **TERRENO RESIDENZIALE IN COMUNE ZAVATTARELLO (PAVIA), FG. N° 24, MAPPALE N° 5 (CATASTO TERRENI)**

### **IDENTIFICAZIONE**

Il Terreno fabbricabile in oggetto è identificato urbanisticamente come "(ART. 64 N.T.A.) AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' EDILIZIA – TR1;" dal Comune di Zavattarello (vedi CDU allegato).

Tale terreno è catastalmente identificato (Catasto terreni) con la Particella n° 5 del foglio n° 24 nel Comune di Zavattarello, e confina, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con il mappale 489, poi con i mappali 713, 723, 852, 467, 464, 463, 6, 849 (sul vertice), 850 e 490 (vedi estratto mappa catastale allegato).

Il Terreno è circondato da appezzamenti con fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il terreno si trova inserito in una zona residenziale del paese di Zavattarello, vicino alla chiesa e alla strada comunale del paese stesso.

Il Lotto è di forma trapezoidale, recintato e l'accesso avviene da Via Cavour.

Il Terreno ha una leggera pendenza (non regolare), è incolto, non sono presenti alberi all'interno del lotto (presenza di sterpaglie naturali, per abbandono del cantiere). Sono presenti alcuni rifiuti (o macerie).

### **ZONA CIRCOSTANTE**

Attorno alla zona residenziale in oggetto (siamo vicini al centro storico ed alla chiesa di Zavattarello) ci sono alcuni piccoli centri limitrofi, sempre a prevalente destinazione residenziale (come Rivanazzano

Terme o Borgonovo Val Tidone). Il traffico è locale ed i parcheggi nelle vicinanze sono sufficienti. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **STATO DI POSSESSO**

Il terreno in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della Cavour s.r.l. in forza di atto di compravendita del 16/10/2007 stipulato dal Notaio Dott. Muzio Emilio Rep. 92021/27861, trascritto il 20/10/2007 a Agenzia Entrate di Pavia (R.P. 6143 – R.G. 9598).

Il terreno è recintato e al suo interno è posizionata una “grù per cantiere edile” ed un “container” come da fotografie allegate; sono presenti alcuni rifiuti (o macerie). All’interno del lotto non sono state eseguite opere edili ad eccezione unicamente di una movimentazione terra usuale per la fase di inizio dei lavori (vedi documentazione fotografica allegata). Negli atti del Comune, risulta depositata una richiesta dei vicini sottostanti ed un ordine di ripristino da parte del Corpo Forestale per la regimazione delle acque di scolo del terreno in oggetto.

### **ELENCO FORMALITA’**

Ispezione Ipotecaria del 11-10-2018- Direzione Provinciale di Pavia, Ufficio Provinciale- Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Voghera.

Elenco Sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/12/2000 – Registro Particolare 6889 Registro Generale 9223 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/600 del 22/04/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 20/11/2002 – Registro Particolare 1448 Registro Generale 8922 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1122 del 15/11/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 502 del 12/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 1575 Registro Generale 9846  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VOGHERA Repertorio 402/2002 del 03/12/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 921 del 21/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 6228

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 12100/79 del 24/06/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1454 del 22/12/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 24/06/2005 – Registro Particolare 3659 Registro Generale 5667 Pubblico

Ufficiale MUZIO EMILIO Repertorio 89813/26229 del 23/06/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 20/10/2007 – Registro Particolare 6143 Registro Generale 9598 Pubblico

Ufficiale MUZIO EMILIO Repertorio 92021/27861 del 16/10/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 03/11/2008 – Registro Particolare 6451 Registro Generale 9078 Pubblico

Ufficiale MUZIO EMILIO Repertorio 89813 del 23/06/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 1568 Registro Generale 9079

Pubblico ufficiale BRUNO SERGIO Repertorio 863/646 del 29/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 15/10/2013 - Registro Particolare 793 Registro Generale 5956

Pubblico ufficiale MASTROLILLI PAOLO Repertorio 20080/14204 del 14/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 17/04/2014 – Registro Particolare 1745 Registro Generale 2140 Pubblico

Ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19007/10231 del 20/03/2014

ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. ISCRIZIONE del 09/05/2014 - Registro Particolare 248 Registro Generale 2523

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 2778 del 07/04/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti Successivi correlati:

1. Annotazione n. 480 del 06/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. TRASCRIZIONE del 21/04/2016 – Registro Particolare 1904 Registro Generale 2509 Pubblico

Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 2311 del 07/03/2016

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 06/06/2018 – Registro Particolare 3074 Registro Generale 4220 Pubblico

Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1985 del 11/05/2018

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

#### **FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

Le iscrizioni ai punti 2, 3, 4 dell'elenco sopra riportato, risultano cancellate.

La Trascrizione n° 5 (vedi Allegato n°3) è un atto di compravendita del 24-06-2005:

- A favore: "Compagnia Milanese D'Investimenti SPA", cod. fisc 00870130150
- Contro: Gennari Chiara, cod fisc GNNCHR51E64M150K (per la quota di 2/9), Gennari Maria Rita, cod. fisc. GNNMRT48R43M150L (per la quota di 2/9), Gennari Riccarda, cod. fisc. GNNRCR54H55D969I (per la quota di 2/9), Mirani Lorenzina, cod. fisc MRNLNZ20M48M150T (per la quota di 3/9)

La Trascrizione n° 6 (Vedi allegato n° 4) è l'atto di compravendita originario (acquisto a favore Cavour srl) del 20-10-2007:

- A favore: "Cavour srl", cod. fisc 03427760164
- Contro: "Compagnia Milanese D'Investimenti SPA", cod. fisc 00870130150

L'iscrizione n° 8 (vedi allegato n° 5) è attiva, è un atto pubblico del 3-11-2008 e si riferisce ad una "Ipoteca Volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato":

- Capitale = € 780.000,00
- Interessi = € 780.000,00
- Tasso interessi annuo = 6%

- Totale = 1.560.000,00
- Importi variabili = SI
- Durata 15 anni
- Immobile con ipoteca: Terreno in oggetto
- Creditore ipotecario = Bipop carire, società per azioni (sede Brescia)
- Debitore ipotecario = Cavour srl

L'iscrizione n° 9 (vedi allegato n° 6) è attiva, è un atto pubblico del 15-10-2013 e si riferisce ad una "Ipoteca Volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato":

- Capitale = € 80.000,00
- Tasso interessi annuo = 5,15%
- Interessi = € 40.000,00
- Spese = € 16.000,00
- Totale = € 136.000,00
- Importi variabili = SI
- Durata 5 anni
- Immobile con ipoteca: Terreno in oggetto
- Creditore ipotecario = Banca Popolare di Sondrio, società cooperativa per azioni (sede Sondrio)
- Debitore ipotecario = Cavour srl

L'iscrizione al punto 10 si riferisce al trasferimento della sede sociale.

L'iscrizione al punto 11 dell'elenco sopra riportato, risulta cancellata.

La Trascrizione n° 12 (vedi allegato n° 7) è attiva, è un atto giudiziario del 21-04-2016 e si riferisce ad un "Pignoramento" del terreno in oggetto a cura del Tribunale di Pavia (sede: Voghera). E' un atto esecutivo o cautelare.

- Richiedente: Avv. Domenico Morano (Via g. Sirtori n° 5, 20129 Milano)
- A favore di: Milano Costruzioni srl (Baranzate, cod fisc 05864570964), per la quota di 1/1
- Contro: Cavour srl

In data 07/04/2018 il G.E. Dott. Antonio Codega ha dichiarato improseguibile la procedura esecutiva N. 250/16 in quanto la società CAVOUR Srl ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Brescia.

La Trascrizione n° 13 si riferisce al presente fallimento.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

In relazione al terreno in oggetto:

- il comune di Zavattarello ha emesso un PERMESSO DI COSTRUIRE N. 48/2008, intestato a Cavour srl, per lavori inerenti la costruzione di un fabbricato residenziale (Protocollo N. 1464, rilasciato in data 21-03-2012 e notificato a Cavour srl in data 11-05-2012). Il Permesso di Costruire in oggetto prevedeva un fabbricato composto da due piani "fuoriterra" ad uso abitativo (oltre al sottotetto) e due piani interrati per autorimesse e cantine.
- il Comune di Zavattarello ha rilasciato PROROGA in data 19-03-2014 con Protocollo N. 1188, per l'inizio lavori (ai sensi L. 98/2013; trasmesso nuovamente in data 02-04-2014). "....il termine per l'inizio lavori.....si intende prorogato per anni 2...."
- Cavour srl ha comunicato l'INIZIO LAVORI relativo al Permesso di Costruire n° 48/2008 in data 9-05-2014

I contributi di costruzione sono stati saldati per metà del dovuto; per quanto riguarda la rata a saldo che si sarebbe dovuta pagare prima della fine dei lavori, la relativa polizza fidejussoria risulta scaduta (vedi allegati).

In data odierna, in ogni caso, il Permesso di Costruire N. 48/2008, riferito al terreno in oggetto, risulta non più valido (il PdC è scaduto in quanto sono passati più di anni tre dall'inizio dei lavori sopra richiamato; agli atti in comune non sono depositate proroghe ulteriori al riguardo) e dovrà formalmente essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

In relazione al terreno in oggetto, si valuta il PGT come da Deliberazione n. 9 del 08-05-2014 (e variante con delibera di Consiglio Comunale N. 18 del 25-05-2017); l'immobile ricade in zona "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità edilizia TR1". Norme Tecniche di Attuazione ed indici, art. 64:

Riguardano parti del territorio caratterizzate da una edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate (anche di recente formazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o di completamento privi di edificazione. Gli ambiti così definiti sono considerati "Zona di recupero" ai sensi della L. 5/8/78 n. 457, Art. 27. Si applicano i seguenti indici e parametri:

Il valore maggiore tra il volume esistente e 1,20 mc/mq

Hmax mt. 9,50 nel caso di cortine edilizie o di edifici in linea, non potrà in ogni caso essere superata di oltre cm. 60 l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti non si tiene conto in questi casi di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali, ecc...)

$I_p \geq 30\%$  di Sf

$R_c \leq 40\%$  di Sf

$A \geq 1$  Albero/150 mq Sf

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Allo stato, in ragione dell'art. 40 della L. n. 47/1985, non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza edilizia o concessione. Attualmente, il Pdc N. 48 del 2008 risulta scaduto.

Negli atti del Comune, risulta depositata una richiesta dei vicini sottostanti ed un ordine di ripristino da parte del Corpo Forestale per la regimazione delle acque di scolo del terreno in oggetto.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

La scheda catastale è conforme a quanto rilevato

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Il terreno risulta inserito nella zona di destinazione urbanistica TR1 (come da PGT vigente, art. 64 delle NTA, vedi allegato n° 17 alla presente relazione, ovvero il Certificato di Destinazione Urbanistica).

### **STIMA DEL VALORE**

La valorizzazione del bene è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, tenuto conto, tra le altre cose, della consistenza, della tipologia e dell'ubicazione del terreno residenziale e di tutto quanto riportato nella presente relazione.

E' stato inoltre eseguito un confronto con terreni simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate (borsini immobiliari), e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Gli immobili residenziali nella zona, secondo l'Agenzia delle entrate, sono stimati:

abitazioni civili normali, da 740 a 810 €/mq di SLP

abitazioni civili in stato di conservazione ottimo, da 860 a 1.100 €/mq di SLP

In ragione di tutti questi approfondimenti, si ritiene che il Valori del bene in oggetto nello stato di fatto attuale possa essere quantificato come segue:

- **Terreno residenziale, identificato dal Catasto Terreni al foglio n° 24, mappale n° 5:**  
**= Euro 142.000,00**

Si dà notizia che in data 21/03/2018 il primo esperimento di vendita della Procedura Esecutiva Immobiliare N. 250/2016 al prezzo base di perizia di Euro 123.500,00 è andato deserto per mancanza di offerte di acquisto; in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno attribuire anche un valore ribassato per aste forzate del terreno in oggetto pari a Euro 120.000,00

Brescia, 12-11-2018

Il Tecnico

Ing. Alessandro Berlucchi



## ALLEGATI

- Allegato n° 1, Documentazione Fotografica: sopralluogo del 29-06-2018
- Allegato 2: Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni relative al terreno in oggetto (Agenzia delle entrate)
- Allegato 3: Nota di Trascrizione del 24-06-2005, Compravendita
- Allegato 4: Nota di Trascrizione del 20-10-2007, Compravendita, atto originario a favore Cavour srl
- Allegato 5: Nota di Iscrizione, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di Mutuo condizionato del 03-11-2008
- Allegato 6: Nota di iscrizione, Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di Mutuo condizionato del 15-10-2013
- Allegato 7: Nota di Trascrizione, Verbale di Pignoramento del 21-04-2016
- Allegato 8: Visura catastale
- Allegato 9: Visura catastale storica
- Allegato 10: Estratto Mappa catastale
- Allegato 11: Permesso di Costruire N. 48/2008
- Allegato 12: Estratto Pdc, Relazione Tecnica e allegati
- Allegato 13: Estratto Pdc, piante e sezioni
- Allegato 14: Estratto Pdc, Prospetti
- Allegato 15: Proroga Inizio Lavori
- Allegato 16: Inizio Lavori
- Allegato 17: Certificato di Destinazione urbanistica dal Comune di Zavattarello
- Allegato 18: Estratto NTA del PGT di Zavattarello, art. 64
- Allegato 19: pagamento della prima metà degli oneri di urbanizzazione
- Allegato 20: Polizza fidejussoria per la seconda metà del contributo di costruzione
- Allegato 21: Ordine di Ripristino da parte del Corpo Forestale e Richiesta del vicino per danni e Regimazione delle acque di scolo del terreno.