

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 195/2012: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI**

**CURATORE: DOTT. GIORGIO STEFANO ALESSI**

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA**

**BENI IMMOBILI IN PADENGHE**



**Brescia, 23.11.2017**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 195/2012: OMISSIS**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI**

**CURATORE: DOTT. GIORGIO STEFANO ALESSI**

**PREMESSA**

Il curatore dott. Giorgio Stefano Alessi richiedeva al sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia un aggiornamento della perizia di stima degli immobili rimasti invenduti in Padenghe facenti parte del complesso Gardasole in Via Taccone.

Il complesso residenziale è identificato al catasto fabbricati con i mappali 187 – 761 – 774 del foglio 8 ed è costituito da n. 50 fabbricati fuori terra di tipologia villetta singola e villette a schiera per complessivi:

- n. 168 appartamenti (n. 62 mappale 187, n. 35 mappale 761, n. 71 mappale 774),
- n. 9 uffici (n. 1 mappale 187, n. 4 mappale 761, n. 4 mappale 774),
- n. 58 cantine (n. 58 mappale 187),
- n. 261 autorimesse (n. 109 mappale 187, n. 46 mappale 761, n. 106 mappale 774),
- n. 112 (n. 76 mappale 761, n. 36 mappale 774)
- n. 4 piscine comuni (n. 1 mappale 187, n. 1 mappale 761, n. 2 mappale 774).

Le unità abitative che costituiscono il complesso residenziale sono

prevalentemente utilizzate come seconde case.

Viene di seguito ripresa ed aggiornata la precedente relazione di stima unitamente alle integrazioni per variazioni catastali intervenute, con precisazione che i valori stimati tengono conto del settimo tentativo di esitazione fallito e così ad un prezzo di stima in ipotesi di vendita forzata sulla base dello stato delle esitazioni proprio degli immobili che vengono qui ridescritti e nuovamente stimati suddivisi in nuovi lotti.

## **LOTTO A**

**UFFICIO CON DUE CANTINE, 6 POSTI AUTO SCOPERTI, AREA**

**URBANA IN VIA PRAIS VIA TACCONE A PADENGHE SUL**

**GARDA**

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 8

<b><u>mapp.761/188</u></b>	p. S1, cat. C/2, cl. 2, mq 29	RC € 68,90
<b><u>mapp.761/82</u></b>	p. S1, cat. A/10, cl. 1, vani 7	RC € 1.626,84
<b><u>mapp.761/116</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 10	RC € 21,69
<b><u>mapp.761/117</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 10	RC € 21,69
<b><u>mapp.761/118</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12	RC € 26,03
<b><u>mapp.761/119</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12	RC € 26,03
<b><u>mapp.761/165</u></b>	p. T, cat. C/6, mq 12	RC € 26,03

**mapp.761/166** p. T, cat. C/6, mq 12 RC € 26,03

**mapp.761/140** p. T, area urbana, mq 28

**mapp.187/196** p. S1, cat. C/2 cl.2 , mq 11 RC € 26,13

### **CONFINI**

Di seguito, per ogni subalterno, si riportano i confini da nord a ovest:

mapp.761/188: sub 70, corsello, sub 68, terrapieno

mapp.761/82: corsello, via di mezzo, corsello, corsello

mapp.761/116: sub 115, via di mezzo, sub 82

mapp.761/117: sub 82, via dimezzo, sub 118

mapp.761/118: sub 117, via di mezzo, sub 119, sub 107

mapp.761/119: sub 118, via dimezzo, sub 120, sub 107

mapp.761/165: sub 164, via dimezzo, sub 166, sub 108

mapp.761/166: sub 165, via dimezzo, sub 167, sub 108

mapp.761/140: sub 139, via di mezzo, sub 108

mapp.187/196: sub 197, corsello comune, sub 163, terrapieno

### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di piena proprietà (quota 1/1) del fallimento omissis

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di ufficio e due cantine posti al piano seminterrato, 6 posti auto scoperti e area urbana facenti parte del complesso residenziale denominato Garda Sole ubicato nella zona sud del Comune di Padenghe sul Garda a prevalente destinazione residenziale.

Il complesso residenziale è identificato al catasto fabbricati con i mappali 187 – 761 – 774 del foglio 8 ed è costituito da n. 50

fabbricati fuori terra di tipologia villetta singola e villette a schiera per complessivi:

- n. 168 appartamenti (n. 62 mappale 187, n. 35 mappale 761, n. 71 mappale 774),

- n. 9 uffici (n. 1 mappale 187, n. 4 mappale 761, n. 4 mappale 774),  
n. 58 cantine (n. 58 mappale 187),

- n. 261 autorimesse (n. 109 mappale 187, n. 46 mappale 761, n. 106 mappale 774),

- n. 112 (n. 76 mappale 761, n. 36 mappale 774)

- n. 4 piscine comuni (n. 1 mappale 187, n. 1 mappale 761, n. 2 mappale 774).

Le unità abitative che costituiscono il complesso residenziale sono prevalentemente utilizzate come seconde case.

Di seguito vengono fornite le descrizioni degli immobili in oggetto:

**mapp.761/188:** si tratta di cantina con superficie pari a circa mq 29 caratterizzata da pavimento in piastrelle, pareti intonacate, serramenti esterni in alluminio e vetro camera posta al piano seminterrato del fabbricato identificato catastalmente al mappale 761 accessibile dalla via di mezzo; si evidenzia che l'immobile contiene arredi.

**mapp.761/82:** si tratta di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano seminterrato del fabbricato individuato catastalmente al mappale 761; l'unità immobiliare ha una superficie pari a circa mq 145 e altezza ml. 3,00 suddivisi in n. 3 locali, 1 disimpegno, 1

corridoio, 1 ripostiglio e n. 2 bagni caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano e fancoil; l'ufficio è dotato anche di passaggio esclusivo di circa mq 20 sulla via di mezzo. I locali sono liberi.

All'immobile **competono le proporzionali quote** di comproprietà degli enti e spazi comuni ed in particolare **del subalterno catastale 1 piscina comune.**

**Si evidenzia che nell'immobile sono presenti infiltrazioni provenienti dai soprastanti giardini pensili privati a causa di imperfetta tenuta dell'impermeabilizzazione; tali infiltrazioni sono già state oggetto di accertamento tecnico preventivo R.G. 5724/2016 con danno stimato in € 23.800 a carico dei proprietari dei giardini soprastanti, come da relazione tecnica del CTU Ing. Avanzi qui allegata.**

**Si evidenzia che urbanisticamente l'unità immobiliare è autorizzata come cantine e autorimesse ed è stata abusivamente trasformata in ufficio.**

**mapp.761/116:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 10 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/117:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 10 con pavimentazione in

autobloccanti.

**mapp.761/118:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/119:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/165:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/166:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/140:** si tratta di area urbana di circa mq 28 adibita a giardino e a passaggio di ingresso del mappale 187/168 (non di proprietà del fallimento).

**mapp. 187/196:** si tratta di vano cantina ubicato al piano interrato della superficie catastale complessiva di circa mq 11; le finiture sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in metallo, impianto elettrico ed illuminazione a neon.

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono stati edificati su terreni pervenuti con atto di compravendita:

- notaio Mistretta rep 21596 del 26.07.1978, trascritto a Brescia in data 11.08.1978 ai nn. 15904/12493;
- notaio Boletti rep 83152 del 10.05.1979, trascritto a Brescia in data 06.06.1979 ai nn. 12418/9699;
- notaio Palombo rep 7619 del 19.12.1984, trascritto a Brescia in data 16.01.1985 ai nn. 1039/778;
- notaio Palombo rep 43277 del 26.01.1993, trascritto a Brescia in data 03.02.1993 ai nn. 3157/2244;
- notaio Palombo rep 53127 del 12.10.1996, trascritto a Brescia in data 30.10.1996 ai nn. 31696/20452.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili fanno parte del Piano di Lottizzo "Prais" definito dalla convenzione urbanistica (atto notaio Simonetta Palombo del 19.02.1994 rep. 46513/11337, trascritto a Brescia il 02.03.1994 ai nn. 5644/4037).

Gli edifici sono stati realizzati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- convenzione urbanistica notaio Simonetta Palombo del 19.02.1994 rep. 46513/11337, trascritto a Brescia il 02.03.1994 ai nn. 5644/4037;
- C.E. n. 40/B/92 prot. 1167 del 11.04.1994
- C.E. n. 40/C/92 prot. 1167 del 11.04.1994
- C.E. n. 40/D/92 prot. 1167 del 09.05.1994
- C.E. n. 40/A/92 prot. 1167 del 18.03.1995
- C. E. n. 3/95 prot. 152 del 09.11.1995
- C.E. n. 6/95 prot. 228 del 22.12.1997



- C.E. n. 94/95 prot. 4213 del 13.12.1997

In particolare gli immobili in oggetto sono facenti parte del fabbricato realizzato mediante C.E. n. 3/95 prot. 152 del 09.11.1995.

Si evidenzia che i piani interrato e terra realizzati sono completamente diversi rispetto ai disegni relativi alla C.E. n. 3/95 sia per distribuzione interna che per quote di imposta dei fabbricati.

La situazione reale è stata oggetto di concessione C.E. n. 37/98 prot. 1956 in variante rilasciata in data 28.01.1999, ma successivamente annullata con comunicazione del Comune di Padenghe del Garda del 17.03.1999 prot. 939. Risulta successivamente emanata sanatoria 37/A/98 del 10.07.2002 mai rilasciata in quanto non versato l'importo della sanzione di € 195.430,94 provvedimento poi decaduto. Con tale provvedimento venivano regolarizzate tutte le difformità presenti **nell'intero complesso che allo stato attuale risulta difforme dalle concessioni rilasciate.**

Si evidenzia che urbanisticamente l'unità immobiliare uso ufficio è autorizzata come cantine e autorimesse ed è stata abusivamente trasformata in ufficio.

#### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA**

Le unità immobiliari non sono dotate di certificato di agibilità e delle certificazioni impiantistiche;

il mapp.761/82 ricade in classe energetica F 62,00 kwh/mc anno.

#### **STIMA**

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, la situazione

urbanistica, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, facendo riferimenti ai bollettini, agli annunci immobiliari ed alle transazioni avvenute per immobili simili, tenuto conto della stagnazione economica e della crisi del settore immobiliare con elevata offerta e domanda praticamente nulla anche a causa delle difficoltà di accesso al credito, tenuto altresì conto della notevolissima quantità di immobili oggetto di aste giudiziarie, anche proposti in vendita a valori ribassati, considerati i valori di esitazioni dei precedenti esperimenti d'asta si ritiene congruo valutare a corpo le unità immobiliari in oggetto, anche **in relazione alle difformità urbanistiche** rilevate, in complessivi € 80.000.

**VALORE LOTTO A UFFICIO CON DUE CANTINE, N. 6 POSTI  
AUTO SCOPERTI E AREA URBANA IN VIA TACCONE A  
PADENGHE SUL GARDA (BS) € 80.000,00**

(diconsi euro ottantamila)

**ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

**I.M.U.:**

cat C/6 mapp. 761/188 = RC € 68,90 x 160	= €	11.024,00 +
cat A/10 mapp. 761/82 = RC € 1.626,84 x 80	= €	130.147,20 +
cat C/6 mapp. 761/116 = RC € 21,69 x 160	= €	3.470,40 +
cat C/6 mapp. 761/117 = RC € 21,69 x 160	= €	3.470,40 +
cat C/6 mapp. 761/118 = RC € 26,03 x 160	= €	4.164,80 +

cat C/6 mapp. 761/119 = RC € 26,03 x 160	= €	4.164,80 +
cat C/6 mapp. 761/165 = RC € 26,03 x 160	= €	4.164,80 +
cat C/6 mapp. 761/166 = RC € 26,03 x 160	= €	4.164,80 +
cat C/6 mapp. 187/196 RC € 26,13 x 160	= €	<u>4.180,80 =</u>
		€ 168.952,00 x
aumento del 5% ai fini IMU		<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU		<b>€ 177.399,60</b>

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 06.08.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 360.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 20.12.2006 ai nn. 68939/16209, somma capitale € 180.0000,00; durata anni 15; grava solo su mapp. 761 / 69 (ora 188) – 82 – 116 – 117 – 118 – 119.
- 2) **iscrizione volontaria di € 1.000.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 05.08.2008 ai nn. 37514/8763, somma capitale € 800.0000,00; grava anche su beni ceduti;
  - annotazione 4573 del 2010: svincola beni ceduti
  - annotazione 6649 del 2011: svincola beni ceduti

Gli immobili colpiti nella nota di iscrizione venivano erroneamente indicati come situati in Comune di Desenzano del Garda; ipoteca iscritta per transazione; grava solo su mapp. 761 / 69 (ora 188) – 82 – 109 – 110 – 116 – 117 –

118 – 119 – 183 e 184 (ora 191).

- 3) **iscrizione volontaria in rettifica di € 1.000.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 24.09.2008 ai nn. 43926/9829, somma capitale € 800.0000,00; grava anche su beni ceduti;

- annotazione 4574 del 2010: svincola beni ceduti

- annotazione 6650 del 2011: svincola beni ceduti

La presente è iscritta in rettifica della numero 8763 del 2008, dove parte degli immobili colpiti venivano erroneamente indicati in Comune di Desenzano del Garda anziché di Padenghe del Garda; grava solo su mapp. 761 / 69 (ora 188) – 82 – 109 – 110 – 116 – 117 – 118 – 119 – 183 e 184 (ora 191).

- 4) **iscrizione giudiziale di € 213.085,00** a favore di omissis, iscritta in data 24.02.2010 ai nn. 7373/1803, somma capitale € 178.700,00

- 5) **ipoteca giudiziale di € 130.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 07.05.2010 ai nn. 19096/4687, atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 2434 del 16.03.2010, somma capitale € 104.500,00, grava solo su foglio 8 mappali 761/69 (ora 188) -82-83-109-110-112-113 (ora 189) -116-117-118-119-140-165-166-183 e 184 (ora 191) - 186, mappale 1011/1-2, mappale 774/129-166-187-188-189-190-191, mappale 187/164 (ora 196-197), mappale 1008, 1009, 1010, 926, 930; i beni vengono indicati come spettanti per intero

alla società omissis.

- 6) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori  
trascritta il 05.10.2012 ai nn. 34613/23399.

### **SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

All'unità immobiliare sub 82 competono 30 millesimi e al sub 188 competono 3 millesimi;

gli immobili vengono ceduti liberi da spese condominiali pregresse in quanto quelle ante fallimento vengono attribuite alla massa fallimentare mentre quelle post fallimento vengono assolte dalla curatela, a meno che il Curatore disponga diversamente nel bando di vendita.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO B**

### **APPARTAMENTO CON CANTINA, 7 POSTI AUTO SCOPERTI E**

#### **AREA URBANA**

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 8

**mapp.761/191** p. S1, cat. A/2, cl. 4, vani 7 RC € 723,04

**mapp.761/194** p. S1, cat. C/2, cl. 2, mq 29 RC € 68,90

**mapp.761/109** p. T, cat. C/6, mq 12 RC € 26,03

<b><u>mapp.761/110</u></b>	p. T, cat. C/6, mq 12	RC € 26,03
<b><u>mapp.761/189</u></b>	p. T, cat.F/1 , mq 24	
<b><u>mapp.774/187</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 15	RC € 32,54
<b><u>mapp.774/188</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 15	RC € 32,54
<b><u>mapp.774/189</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 15	RC € 32,54
<b><u>mapp.774/190</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 15	RC € 32,54
<b><u>mapp.774/191</u></b>	p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 15	RC € 32,54

### **CONFINI**

Di seguito, per ogni subalterno, si riportano i confini da nord a ovest:

mapp.761/191:sub 185, via di mezzo, sub 175, corsello comune.

mapp.761/194: sub 185, corsello, sub 80, terrapieno.

mapp.761/109: sub107, via di mezzo, sub 110, sub107

mapp.761/110: sub 109, via di mezzo, sub 111, sub 107

mapp.761/189: sub 107, via dimezzo, sub 107

mapp.774/187: via Taccone, sub 188, sub 1, sub 1

mapp.774/188: via Taccone, sub 189, sub 1, sub 187

mapp.774/189: via Taccone, sub 190, sub 1, sub 188

mapp.774/190: via Taccone, sub 191, sub 1, sub 189

mapp.774/191: via Taccone, sub 192, sub 1, sub 190

### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di piena proprietà (quota 1/1) del fallimento omissis

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di appartamento con cantina facente parte del complesso

residenziale descritto al lotto precedente.

Di seguito vengono fornite le descrizioni degli immobili in oggetto:

**mapp.761/191:** si tratta di appartamento posto al piano seminterrato con affaccio su via di Mezzo di superficie pari a circa mq 166 e altezza parte ml. 3,00 e parte ml. 2,70 suddivisi in ingresso, bagno, tre locali e corridoio, caratterizzati da finiture quali soffitto con legno a vista, pavimento in ceramica, impianto di condizionamento con compressori nel corsello; è presente infiltrazione sul muro verso il corsello dei box; l'unità immobiliare è dotata anche di corte esclusiva su via di Mezzo adibita a giardino.

All'immobile **competono le proporzionali quote** di comproprietà degli enti e spazi comuni ed in particolare **del subalterno catastale 1 piscina comune.**

**Si evidenzia che l'unità immobiliare è accatastata come appartamento ma che dal punto di vista urbanistico è autorizzata come autorimessa - cantina ed è stata abusivamente trasformata in abitazione.**

Risulta presentata istanza di condono n. 4626 del 10.12.04, successiva richiesta di integrazione da parte del Comune del 25.06.07 prot. 4626/R/07, presentazione delle integrazioni richieste prot. 2300 del 20.07.07, invio da parte del Comune alla Sovrintendenza delle integrazioni presentata prot. 4626/R/07 del 05.11.07, ulteriore richiesta di integrazioni prot. 866 del 18.02.2011, presentazione delle integrazioni richieste prot. 1282 del 09.03.2011,

invio delle integrazioni dal Comune alla Sovrintendenza prot. 2445 del 05.05.2011; **pratica respinta.**

**mapp.761/194:** si tratta di locale adibito a lavanderia-cantina di superficie pari a circa mq 30 caratterizzata da finiture quali pavimento in piastrelle;

**mapp.761/109:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/110:** trattasi di posto auto scoperto posto lungo via di Mezzo di superficie pari a circa mq 12 con pavimentazione in autobloccanti.

**mapp.761/189** trattasi di porzione di area attualmente adibita ad aiuola facente parte del complesso residenziale.

**mapp.774/187-188-189-190-191:** si tratta di n. 5 posti auto scoperti ubicati sulla sinistra dell'ingresso principale al complesso immobiliare posto in via Taccone ognuno di superficie pari a circa mq 15 con pavimentazione in autobloccanti.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA**

Le unità immobiliari non sono dotate di certificato di agibilità e delle certificazioni impiantistiche;

il mapp.761/191 ricadono in classe energetica G 203,74 kwh/mq anno.



## **STIMA**

Considerando le dimensioni, la destinazione d'uso, la situazione urbanistica, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, facendo riferimenti ai bollettini, agli annunci immobiliari ed alle transazioni avvenute per immobili simili, tenuto conto della stagnazione economica e della crisi del settore immobiliare con elevata offerta e domanda praticamente nulla anche a causa delle difficoltà di accesso al credito, tenuto altresì conto della notevolissima quantità di immobili oggetto di aste giudiziarie, anche proposti in vendita a valori ribassati, considerati i valori di esitazioni dei precedenti esperimenti d'asta si ritiene congruo valutare le unità immobiliari in oggetto a corpo anche **in relazione alle difformità urbanistiche** rilevate in complessivi € 80.000.

**VALORE LOTTO B APPARTAMENTO CON CANTINA-POSTI  
AUTO E AREA URBANA IN VIA TACCONE A PADENGHE SUL  
GARDA (BS) € 80.000,00**

(diconsi euro ottantamila)

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat A/2 mapp. 761/191 = RC € 723,04 x 160 = € 115.686,40 +

cat C/6 mapp. 761/194 = RC € 68,90 x 160 = € 11.024,00+

cat C/6 mapp. 761/109 = RC € 26,03 x 160 = € 4.164,80 +

cat C/6 mapp. 761/110 = RC € 26,03 x 160	= €	4.164,80 +
cat C/6 mapp. 774/187 = RC € 32,54 x 160	= €	5.206,40 +
cat C/6 mapp. 774/188 = RC € 32,54 x 160	= €	5.206,40 +
cat C/6 mapp. 774/189 = RC € 32,54 x 160	= €	5.206,40 +
cat C/6 mapp. 774/190 = RC € 32,54 x 160	= €	5.206,40 +
cat C/6 mapp. 774/191 = RC € 32,54 x 160	= €	<u>5.206,40 =</u>
		€ 161.072,00 x
aumento del 5% ai fini IMU		<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU		<b>€ 169.125,60</b>

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

- 1) **iscrizione volontaria di € 172.500,00** a favore di omissis, iscritta in data 10.11.2005 ai nn. 65253/14703, somma capitale € 115.0000,00; durata anni 15; si precisa che relativamente al mappale 761 subalterni 183 – 184 – 186, originati, unitamente al subalterno 185 (ora ceduto), dalla variazione dei subalterni 179 – 180 -181 e 182 del medesimo mappale. La presente iscrizione grava limitatamente all'originario subalterno 180 del mappale 761 foglio 8 NCEU; l'iscrizione grava su mapp. 761 / 110 – 183 e 184 (ora 191) – 186.
- 2) **iscrizione volontaria di € 187.500,00** a favore di omissis, iscritta in data 10.11.2005 ai nn. 65254/14704, somma capitale € 125.0000,00; durata anni 15; si precisa che relativamente al mappale 761 subalterni 183 – 184 – 186,

originati, unitamente al subalterno 185 (ora ceduto), dalla variazione dei subalterni 179 – 180 – 181 e 182 del medesimo mappale. La presente iscrizione grava limitatamente all'originario subalterno 181 del mappale 761 foglio 8 NCEU; l'iscrizione grava su mapp. 761 / 109 – 183 e 184 (ora 191) – 186.

- 3) **iscrizione volontaria di € 1.000.000,00** a favore di fallimento omissis, iscritta in data 05.08.2008 ai nn. 37514/8763, somma capitale € 800.0000,00; grava anche su beni ceduti;

- annotazione 4573 del 2010: svincola beni ceduti

- annotazione 6649 del 2011: svincola beni ceduti

Gli immobili colpiti nella nota di iscrizione venivano erroneamente indicati come situati in Comune di Desenzano del Garda; ipoteca iscritta per transazione; grava solo su mapp. 761 / 69 (ora 188) – 82 – 109 – 110 – 116 – 117 – 118 – 119 – 183 e 184 (ora 191).

- 4) **iscrizione volontaria in rettifica di € 1.000.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 24.09.2008 ai nn. 43926/9829, somma capitale € 800.0000,00; grava anche su beni ceduti;

- annotazione 4574 del 2010: svincola beni ceduti

- annotazione 6650 del 2011: svincola beni ceduti

La presente è iscritta in rettifica della numero 8763 del 2008, dove parte degli immobili colpiti venivano erroneamente

indicati in Comune di Desenzano del Garda anziché di Padenghe del Garda; grava solo su mapp. 761 / 69 (ora 188) – 82 – 109 – 110 – 116 – 117 – 118 – 119 – 183 e 184 (ora 191).

- 5) **iscrizione giudiziale di € 213.085,00** a favore di omissis, iscritta in data 24.02.2010 ai nn. 7373/1803, somma capitale € 178.700,00
- 6) **ipoteca giudiziale di € 130.000,00** a favore di omissis, iscritta in data 07.05.2010 ai nn. 19096/4687, atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 2434 del 16.03.2010, somma capitale € 104.500,00, grava solo su foglio 8 mappali 761/69 (ora 188) -82-83-109-110-112-113 (ora 189) -116-117-118-119-140-165-166- 183 e 184 (ora 191) -186, mappale 1011/1-2, mappale 774/129-166-187-188-189-190-191, mappale 187/164 (ora 196-197), mappale 1008, 1009, 1010, 926, 930; i beni vengono indicati come spettanti per intero alla società omissis.
- 7) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 05.10.2012 ai nn. 34613/23399.

### **SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

All'unità immobiliare sub 191 competono 38 millesimi;  
gli immobili vengono ceduti liberi da spese condominiali pregresse in quanto quelle ante fallimento vengono attribuite alla massa fallimentare mentre quelle post fallimento vengono assolte dalla

curatela, a meno che il Curatore disponga diversamente nel bando di vendita.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO C**

beni da cedere gratuitamente o da abbandonare

### **LOCALE TECNICO E CABINA ELETTRICA IN VIA TACCONE A PADENGHE SUL GARDA**

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 8

**mapp.187/197** p. S1, cat. C/2 cl.2 , mq 12 RC € 28,51

**mapp.761/83** p. S1, cat. D/1, RC € 108,46

#### **CONFINI**

Sub 197:

L'immobile confina a nord con il subalterno 165 ad est con il corsello comune, a sud con il subalterno 196 e a ovest con terrapieno.

mapp.761/83: corsello, via di mezzo, corsello, corsello

#### **PROPRIETA'**

L'immobile è di piena proprietà (quota 1/1) del fallimento omissis.

#### **DESCRIZIONE**

**Mapp.187/197:** Trattasi di locale tecnico adibito a contatori per le utenze dell'energia elettrica facente parte del complesso residenziale

denominato Garda Sole, della superficie catastale complessiva pari a circa mq 12 **da cedere gratuitamente al condominio in quanto di fatto costituisce una parte comune condominiale o in alternativa da abbandonare.**

Le finiture sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in metallo, impianto elettrico ed illuminazione a neon.

**mapp.761/83:** si tratta di cabina elettrica posta al piano seminterrato del fabbricato individuato catastalmente al mappale 761 di superficie pari a circa mq 8 a servizio del complesso residenziale **da cedere gratuitamente al condominio in quanto di fatto costituisce una parte comune condominiale o in alternativa da abbandonare.**

### **PROVENIENZA**

L'immobile è stato edificato su terreni pervenuti con atto di compravendita:

- notaio Mistretta rep 21596 del 26.07.1978, trascritto a Brescia in data 11.08.1978 ai nn. 15904/12493;
- notaio Boletti rep 83152 del 10.05.1979, trascritto a Brescia in data 06.06.1979 ai nn. 12418/9699;
- notaio Palombo rep 43277 del 26.01.1993, trascritto a Brescia in data 03.02.1993 ai nn. 3157/2244.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è facente parte dei fabbricati sono interessati urbanisticamente dal Piano di Lottizzo "Prais" definito dalla

convenzione urbanistica (atto notaio Simonetta Palombo del 19.02.1994 rep. 46513/11337, trascritto a Brescia il 02.03.1994 ai nn. 5644/4037).

Gli edifici sono stati realizzati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- convenzione urbanistica notaio Simonetta Palombo del 19.02.1994 rep. 46513/11337, trascritto a Brescia il 02.03.1994 ai nn. 5644/4037;
- C.E. n. 40/B/92 prot. 1167 del 11.04.1994
- C.E. n. 40/C/92 prot. 1167 del 11.04.1994
- C.E. n. 40/D/92 prot. 1167 del 09.05.1994
- C.E. n. 40/A/92 prot. 1167 del 18.03.1995
- C. E. n. 3/95 prot. 152 del 09.11.1995
- C.E. n. 6/95 prot. 228 del 22.12.1997
- C.E. n. 94/95 prot. 4213 del 13.12.1997

In particolare l'immobile in oggetto è parte del fabbricato realizzato mediante C.E. n. 40/B/92.

Si evidenzia che il piano interrato realizzato è completamente diverso rispetto ai disegni relativi alla C.E. n. 40/B/92.

La situazione reale è stata oggetto di concessione C.E. n. 37/98 prot. 1956 in variante rilasciata in data 28.01.1999, ma successivamente annullata con comunicazione del Comune di Padenghe del Garda del 17.03.1999 prot. 939. Risulta successivamente emanata sanatoria 37/A/98 del 10.07.2002 mai rilasciata in quanto non versato l'importo della sanzione di € 195.430,94 provvedimento poi decaduto. Con tale provvedimento venivano regolarizzate tutte le

difformità presenti nell'intero complesso che allo stato attuale risulta  
difforme dalle concessioni rilasciate.

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA**

Le unità immobiliari non sono dotate del certificato di agibilità e della certificazione impiantistica.

### **STIMA**

il vano contatori e la cabina elettrica **dovrebbero essere ceduti gratuitamente al condominio** rappresentando di fatto una parte comune; diversamente i beni dovranno essere abbandonati in quanto commercialmente privi di reale valore.

### **ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.**

In base alle rendite catastali si ottiene:

#### I.M.U.:

Mapp. 187/197 cat C/6	RC € 28,51 x 160 = €	4.561,60 x
aumento del 5% ai fini IMU		<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU	€	<b>4.789,68</b>
cat D/1 mapp. 761/83 = RC € 108,46 x 60	= €	6.507,60 x
aumento del 5% ai fini IMU		<u>1,05 =</u>
valore ai fini IMU	€	<b>6.832,98</b>

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 06.08.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione giudiziale di € 213.085,00** a favore di omissis,



iscritta in data 24.02.2010 ai nn. 7373/1803, somma capitale  
€ 178.700,00

- 2) **ipoteca giudiziale di € 130.000,00** a favore di omissis,  
iscritta in data 07.05.2010 ai nn. 19096/4687, atto giudiziario  
del Tribunale di Brescia rep. 2434 del 16.03.2010, somma  
capitale € 104.500,00, grava solo su foglio 8 mappali 761/69  
(ora 188) -82-83-109-110-112-113 (ora 189) -116-117-118-  
119-140-165-166- 183 e 184 (ora 191) -186, mappale  
1011/1-2, mappale 774/129-166-187-188-189-190-191,  
mappale 187/164 (ora 196-197), mappale 1008, 1009, 1010,  
926, 930; i beni vengono indicati come spettanti per intero  
alla società omissis.
- 3) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori  
trascritta il 05.10.2012 ai nn. 34613/23399.

Brescia, 23.11.2017

Allegati:

- fotografie
- planimetrie e visure catastali
- pratiche edilizie
- visure ipotecarie
- relazione ctu ing. Avanzi

