

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 244/2012: RENICA ENNIO FRANCO**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO BONOFILIO**

**CURATORE: DOTT. STEFANO MIDOLO**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN  
BRESCIA, CONCESIO, VILLACARCINA  
E BOVEGNO**

**Brescia, 31.01.2013**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 244/12: RENICA ENNIO FRANCO**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO BONOFILIO**

**CURATORE: DOTT. STEFANO MIDOLO**

**PREMESSA**

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

**INCARICO**

“L'esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni di proprietà del fallimento”.

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Brescia, Concesio, Villa Carcina e Bovegno ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

**RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

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 relazione ha necessariamente tenuto conto di tale situazione nella formulazione delle stime degli immobili.

\*\*\*\*\*

## **1. N. 2 AUTORIMESSE IN VIA CASOTTI 6 A BRESCIA**

Trattasi di n. 2 autorimesse di proprietà di Renica Ennio site in via Casotti 6 a Brescia.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brescia

Foglio 263

**mapp.155/3**                      via Casotti 6, P.S1, cat. C/6, cl. 7, mq 13      RC€32,90

**mapp.155/11**                    via Casotti 6, P.S1, cat. C/6, cl. 7, mq 23      RC€58,20

### **CONFINI**

Il subalterno 3 confina a nord con altra unità immobiliare, a est con terrapieno, a sud con rampa comune al piano seminterrato e a ovest con corsello comune.

Il subalterno 11 confina a nord con terrapieno, a est con altra unità immobiliare, a sud con corsello comune e a ovest con terrapieno.

## **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di piena proprietà (**quota 1/1**) di Renica Ennio.

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di n. 2 autorimesse facenti parte di un complesso residenziale sito in via Casotti 6 a Brescia nel quartiere denominato San Polo a prevalente destinazione residenziale.

Le autorimesse sono caratterizzate da finiture quali pavimento in battuto di cemento, basculante in lamiera e dalle seguenti dimensioni catastali:

- mapp. 155/3: autorimessa singola di circa mq 13;
- mapp. 155/11: autorimessa doppia per lungo di circa mq 27.

Non si evidenziano difformità in merito alle planimetrie catastali.

## **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita notaio Mistretta rep 53502 del 20.11.1995 trascritto a Brescia il 13.12.1995 ai nn. 33585/22816.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato di cui sono facenti parte le autorimesse in oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n. PG 11650/95 n. boll 795/95 del 28.08.1995;
- C.E. n. PG 34170/98 n. boll 4160/98 del 05.05.1999 (variante)
- DIA n. prot 2448 del 23.06.1999 (recinzione)
- domanda del certificato di agibilità del 05.02.02 n. 02/527

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto non si rilevano difformità urbanistiche

## STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima a corpo:

mapp. 155/3          €8.000

mapp.155/11        €12.000

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat C/6 mapp. 155/3 = RC € 32,90 x 160 x 1,05= € 5.527,20 +

cat C/6 mapp. 155/11 = RC € 58,20 x 160 x 1,05= € 9.777,60 =

totale    € 15.304,80

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) iscrizione legale di € 141.553,60 a favore di Equitalia Esatri Spa iscritta in data 15.06.2009 ai nn. 25052/5367, somma capitale € 70.776,80;
- 2) sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## 2. VILLETTA CON TERRENI IN BOVEGNO VIA DEL MULINO 71

Trattasi di villetta di tipologia a schiera con terreni di proprietà di Renica Ennio.

### DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Bovegno

Foglio 23

a) Piena proprietà

**mapp.316**            via del Mulino, P. T, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5            RC€ 453,19

e al catasto terreni:

Comune di Bovegno

Foglio 23

b) Piena proprietà

**mapp.323**            prato, cl. 2, ha 00.03.20            RD€ 0,91 RA€ 0,83

**mapp.325**            bosco ceduo, cl. 1, ha 00.11.60            RD€ 1,20 RA€ 0,36

c) Quota indivisa di ¼

**mapp.318**            prato, cl. 2, ha 00.01.30            RD€ 0,37 RA€ 0,34

d) Quota indivisa di 1/3

**mapp.320**            prato, cl. 2, ha 00.02.70            RD€ 0,77 RA€ 0,70

### CONFINI

Gli immobili confinano con:

mappale 316: a nord con mapp. 315, a est con il mapp. 323 a sud  
con il mapp. 317 e a ovest con il mapp. 318;

mappale 318: a nord con il mapp. 314 a est con i mapp. 315 e 316, a  
sud con i mapp. 317 e 205 a ovest con i mapp. 205 e via

del Mulino;

mappale 320: a nord con il mapp. 394 a est con i mapp. 321 – 322, a sud con il mapp. 323 a ovest con i mapp. 315 – 314 – 313 – 206 e via del Mulino;

mappale 323: a nord con i mapp. 320 e 322, a est con il mapp. 325, a sud con i mapp. 325 e 317, a ovest con i mapp. 317 e 316;

mappale 325: a nord con il mapp. 324, a est con i mapp. 196 e 197, a sud con il mapp. 299, a ovest con i mapp. 326 e 323.

### **PROPRIETA'**

I mappali **316 – 323 e 325** sono di piena proprietà (**quota 1/1**) di Renica Ennio, mentre il mappale **318** è di proprietà di Renica Ennio per la **quota di 1/4** ed il mappale **320** per la **quota di 1/3**.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di villetta a schiera con annessi terreni sita in via del Mulino in Comune di Bovegno in una frazione sita sul fondo valle a nord del centro abitato sulla sponda orografica sinistra del fiume Mella.

La zona è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale a bassa densità raggiungibili mediante via del Mulino, strada di sezione ristretta ad alta pendenza.

La villetta è la penultima di una schiera di n. 6 abitazioni che si sviluppano tutte su un unico piano (piano terra) dotate di giardino in lato ovest ed est.

L'abitazione ha una superficie pari a circa mq 85 suddivisi in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e n. 2 camere.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante esterne in legno, pareti intonacate e tinteggiate, facciate esterne con cappotto termico ed intonaco graffiato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ghisa. Si evidenzia che l'abitazione non è dotata di rete di alimentazione della caldaia che pertanto veniva utilizzata con l'impiego di bombole.

La proprietà è completata da:

- corte pertinenziale (mapp. 316) a destinazione giardino di circa mq 240;
- terreni a bosco (mapp. 323 e 325) pari a circa mq 1.480; il mappale 325 è caratterizzato da un'elevata pendenza;
- quota parte di strade comuni di accesso (mapp. 318 e 320)

Si evidenzia che:

- sul mappale 323 è presente un fabbricato di circa mq 50 realizzato con struttura in cemento armato adibito ad autorimessa – deposito **non accatastato** ;
- il mappale 325 è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei mappali 189/1, 189/2, 187, 188, 191, 63, 64, 195, 196, 261, 262, 182, 183 e 192.
- l'abitazione presenta una **distribuzione interna** delle tramezze completamente **differente rispetto alla planimetria catastale.**

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per atto del notaio Langella rep. 13762 del 19.05.1982 trascritto il 17.06.1982 ai nn. 13621/9745 e del



18.10.1984 rep. 19954/5484 trascritto il 13.11.1984 ai nn. 26330/19494.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- C.E. n. 452 prot. n. 686 del 16.03.1982 (nuove costruzioni);
- C.E. n. 3125 prot. N. 693 del 05.10.1987 (variante interna);
- C.E. n. 719 prot. N. 3149/87 del 06.10.1987 concessione in sanatoria (per realizzazione muro di sostegno causa movimento franoso in atto poi divenuto ripostiglio e locale di sgombero interrati);
- CE prot. N. 3728 del 22.11.1990 in sanatoria (per tamponamento locale di sgombero – mai eseguito).

Si rileva che il suddetto locale doveva essere completamente interrato e con soletta piana mentre risulta fuori terra e con solaio inclinato.

Il terreno ai mappali 323 e 325 risulta classificato nel vigente strumento urbanistico come zona di salvaguardia paesaggistica ed ambientale.

Si rilevano differenze nelle tramezzature interne.

### **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, della destinazione

d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di 700,00 €/mq, mentre ai terreni e alle quote di proprietà delle strade di accesso viene attribuito valore nullo:

- abitazione:	mq	87 +
- corte: mq 244 x 0,05 =	mq	12 +
- deposito: mq 50 x 0,30 =	<u>mq</u>	<u>15 =</u>
	mq	114 x
valore unitario =	<u>€/mq 700,00 =</u>	
	€79.800,00	

arrotondato

**VALORE VILLETTA CON TERRENI IN VIA DEL MULINO A BOVEGNO €80.000,00**

(diconsi euro ottantamila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp. 316 cat A/2 RC€453,19 x 160 =	€	72.510,40 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.	<u>1,05 =</u>	
valore ai fini I.M.U.	€	76.135,92

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 175.595,35** a favore di Cariplo iscritta in data 10.03.2000 ai nn. 9746/2088, somma capitale €87.797,67, durata anni 10; grava solo su mapp. 316.

2) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori  
trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **3. TERRENO CON TETTOIE IN VIA GALILEI A CONCESIO (BS)**

Trattasi terreno con sovrastanti tettoie adibite a locali di deposito sito  
in via Galilei a Concesio di piena proprietà di Renica Ennio.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.987**

via Galilei, P. T, cat D/7

RC€ 1.225,40

e al catasto terreni come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.832**

frutteto, cl. 1, ha 00.01.05

RD€ 2,12 RA€ 1,08

#### **CONFINI**

Gli immobili confinano con:

mappale 987: a nord con mapp. 625, a est con mapp.ali 5098 – 704  
– 705, a sud con il mappale 832, a ovest con il mappale  
629 e 625;

mappale 832: a nord con il mappale 987, a est con il mapp. 766, a  
sud con il mapp. 807 a ovest con il mapp. 833.

#### **PROPRIETA'**

Gli immobili sono di piena proprietà (quota 1/1) di Renica Ennio.

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno con sovrastanti n. 2 tettoie in ferro e lamiera adibite a locali di deposito sito in via Galilei a Concesio.

Il terreno (mapp. 987) ha una superficie pari a circa mq 1.975 sterrati, di forma rettangolare allungata, a giacitura pianeggiante, cintato e dotato di cancello su via Galilei ed è interessato dalla presenza di alcuni manufatti precari e da un rilievo in terra.

Le tettoie sono da considerarsi irrilevanti ai fini della presente relazione.

Il terreno individuato al catasto con il mappale 832 ha una superficie pari a circa mq 105 ed è interessato dalla presenza della strada comunale denominata via Galilei.

## **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti per atto notaio Broli rep. 46926 del 28.06.1996 trascritto a Brescia il 03.07.1996 ai nn. 20615/13265.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il mapp. 987 è classificato dallo strumento urbanistico vigente del comune di Concesio in area agricola di salvaguardia, senza quindi capacità edificatoria e il mapp.832 è classificato strada.

Le tettoie sono abusive.

## **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, della destinazione d'uso del terreno e della inconsistenza dei fabbricati è possibile formulare il seguente giudizio di stima a corpo in ragione di 15 €/mq:

terreno mapp. 987:	mq	1.975 +
terreno mapp. 832:	<u>mq</u>	<u>105 =</u>
	mq	2.080 x
	<u>€/mq</u>	<u>15,00 =</u>
	€	31.200

Arrotondato a

**VALORE TERRENO CON SOVRASTANTI TETTOIE IN VIA GALILEI A CONCESIO €30.000,00**

(diconsi euro trentamila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

Cat. D/7 mapp. 987 = RC	€ 1.225,40 x 160 =	€ 196.064,00 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.		<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.		€ 205.867,20

#### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione legale di € 141.553,60** a favore di Equitalia Esatri Spa iscritta in data 15.06.2009 ai nn. 25052/5367, somma capitale € 70.776,80;

2) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori  
trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### **4. TERRENO EDIFICABILE CON CAPANNONE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN VIA BIAGI A CONCESIO**

Trattasi di piena proprietà di terreno con sovrastante fabbricato in  
corso di costruzione sito in via Biagi a Concesio

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto terreni come segue:

Comune di Concesio

Foglio 24

<b><u>mapp.89</u></b>	frutteto, cl 1, ha 00.03.62	RD€ 7,37 RA€ 3,74
<b><u>mapp.96</u></b>	seminativo irriguo, cl 1, ha 00.04.60	RD€ 3,62 RA€ 4,04
<b><u>mapp.120</u></b>	frutteto, cl 1, ha 00.02.85	RD€ 5,81 RA€ 2,94
<b><u>mapp.225</u></b>	rel acq es, ha 00.00.73	

#### **CONFINI**

L'insieme dei terreni di proprietà confina a nord con il mapp. 312 – 86  
-308, a est con il mapp. 308 e 227, a sud con il mapp. 277 e 237, a  
ovest con i mapp. 99 e 312.

#### **PROPRIETA'**

I terreni sono di piena proprietà di Renica Ennio.

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di terreni con sovrastante fabbricato in corso di costruzione  
siti in via Biagi nella nuova zona produttiva del comune di Concesio.

I terreni hanno una superficie complessiva pari a circa mq 1.180 e sono interessati dalle seguenti strutture:

- mapp. 89: capannone in corso di costruzione con superficie coperta pari a circa mq 610: attualmente sono state realizzate le strutture portanti prefabbricate, la copertura, parte dei tamponamenti perimetrali e parte del solaio del piano primo;
- mapp. 96: parte è interessata dalla presenza del capannone in corso di costruzione come per il mapp. 89 e parte è adibita a corte esclusiva e marciapiede con posti auto scoperti ad uso pubblico;
- mapp. 225: è interessato dalla presenza del capannone in corso di costruzione descritto per il mapp. 89;
- mapp. 120: è adibito in parte a corte esclusiva e in parte a marciapiede e posti auto scoperti ad uso pubblico.

Si evidenzia che nell'estratto mappa risultano erroneamente invertiti i mappali 86 e 89.

Il progetto approvato dal Comune di Concesio prevede la realizzazione di un capannone con superficie coperta pari a mq 610 che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra dotato di rampa carrabile di accesso al piano primo e con all'interno locali adibiti ad uffici ed a magazzino al piano seminterrato.

**Si evidenzia che il permesso di costruire è scaduto.**

### **PROVENIENZA**

I terreni sono pervenuti per atto notaio Rizzonelli rep. 6252/4081 del 31.10.2005 trascritto il 21.11.2005 ai nn. 67349/41397.

Nell'atto vengono specificate le servitù che gravano sui seguenti mappali:

mapp. 89 e 96: servitù di elettrodotto costituita con atto notaio Mattiello del 26.06.1985 e 20.08.1985 rep.27665-27754, trascritto a Brescia il 10.09.1985 ai nn. 17324/12365;

mapp. 120:

- servitù a favore della "società elettrica bresciana" con atto notaio Bettoni del 29.04.1957 rep 2818, trascritto il 06.05.1957 ai nn. 5599/4426;
- servitù di elettrodotto a favore della società "Enel" con atto notaio Mattiello del 21.06.1985 e 20.08.1985 rep 27642-27753 trascritto a Brescia il 10.09.1985 ai nn. 17323/12364.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il capannone è in fase di realizzazione sulla base:

- permesso di costruire n. 12/2008 prot. 0004711 del 06.02.2008 rilasciato dal Comune di Concesio
- comunicazione di inizio lavori del 04.08.2008 prot. N. 0025039;
- proroga termine per ultimazione lavori entro il 08.08.2012, prot. N. 28275 del 29.09.2011.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona D2 produttiva di espansione ed è regolamentata dal P.I.P. località Campagnola.

All'interno del P.I.P. il lotto è individuato dal n. 23 del comparto n. 2 ed è caratterizzato da una superficie pari a mq 1.180 con superficie coperta realizzabile pari a mq 610.

Il P.I.P. prevede che l'assegnatario non possa trasferire la proprietà



dei fabbricati realizzati sulle aree assegnate se non trascorsi 10 anni dalla data di inizio lavori. **Al Comune** è riservato il **diritto di prelazione** nel caso in cui l'assegnatario intendesse alienare in tutto o in parte i fabbricati costruiti sull'area assegnata in proprietà.

Il Comune potrà esercitare il diritto di prelazione (al prezzo come di seguito determinato) per sé o per terzi (individuati sulla base dei requisiti previsti dal bando di assegnazione) entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento dell'offerta che dovrà essere trasmessa a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Entro ulteriori 30 giorni l'Amministrazione comunale dovrà versare il corrispettivo del valore dell'immobile che è così determinato:

- il costo iniziale di costruzione del fabbricato accertato dal Comune sulla base di un computo metrico presentato al rilascio del permesso di costruire
- il costo dell'area
- il costo delle opere di urbanizzazione, dei contributi di costruzione, delle spese tecniche e delle spese generali
- il costo effettivo e documentato di eventuali opere edilizie non previste nel computo, realizzate successivamente al rilascio del permesso di costruire
- l'aggiornamento della somma dei valori precedenti in misura pari all'incremento del costo della vita risultante dal confronto fra l'indice Istat alla data di rilascio del permesso di costruire e l'indice Istat alla data dell'offerta di prelazione.

## **STIMA**

La stima dell'immobile viene eseguita considerando la tipologia dell'immobile, lo stato attuale di avanzamento dei lavori, l'ubicazione ed i vincoli previsti nella convenzione del P.I.P.

In particolare la stima si è basata su:

- valore dell'area: determinato dal costo di acquisto del terreno desunto dall'atto di compravendita
- costi di costruzione della struttura prefabbricata integrata con i costi edili sostenuti (uffici, vano scala, ...), con le spese tecniche e gli oneri di urbanizzazione.

Di seguito si riporta il dettaglio della stima:

- valore terreno	€ 97.810,00 +
- costi di costruzione (incluse spese tecniche ed oneri)	
capannone: 610 mq x 150,00 €/mq	€ 91.500,00 +
solaio piano primo: 300 mq x 100,00 €/mq	€ 30.000,00 +
spese tecniche e oneri	<u>€ 40.000,00 =</u>
totale	€ 259.310,00

arrotondato a

### **VALORE TERRENO CON FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN VIA BIAGI A CONCESIO €250.000,00**

(diconsi euro duecentocinquantamila)

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

In base ai valori delle aree edificabili attribuiti dal Comune di Concesio con DGC n. 94 del 23.05.2012 si ottiene:

- valore area urbanizzata: €/mq 185,27 x

- sup lotto netto: mq 990,73 =
- valore dell'area ai fini IMU € 183.552,55

### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### **5. VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON AUTORIMESSA, MAGAZZINO, POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO CON PISCINA IN VIA MAZZINI 62/C-D A CONCESIO (BS)**

Trattasi di villetta a schiera di testa con autorimessa, magazzino, posto auto scoperto e giardino con piscina di piena proprietà di Renica Ennio sito in via Mazzini 62/C-D a Concesio.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.931/1** via Mazzini 62, P. T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 7 RC€ 542,28

**mapp.931/4** via Mazzini 62, P. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 54 RC€ 195,22

**mapp.931/7** via Mazzini 62, P. S1, cat. C/2, cl. 2, mq 127 RC€ 137,74

**mapp.931/8** bene comune non censibile (strada di accesso)

**mapp.931/9** bene comune non censibile (rampa e corsello interrato)

e al catasto terreni:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.655** frutteto, cl. 1, ha 00.00.13 RD€0,26 RA€0,13

**mapp.845(parte rosa)** frutteto, cl. 1, ha 00.10.76 RD€21,76 RA€11,11

quota indivisa di  $\frac{1}{3}$

**mapp.656** frutteto, cl. 1, ha 00.01.00 RD€2,02 RA€1,03

### **CONFINI**

Di seguito si riportano i confini per ogni unità catastale:

mapp. 931/1: a nord con mapp. 845, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 931/2 e 931/8; a ovest con il mapp. 292;

mapp. 931/4: a nord con il mapp. 931/7, a est con terrapieno, a sud con il mapp. 931/9, a ovest con il mapp. 931/1 e 931/7;

mapp. 931/7: a nord con terrapieno e mapp. 845, a est con terrapieno, a sud con il mapp. 931/4 e 931/1, a ovest con terrapieno;

mapp. 931/8: a nord con il mapp. 931/1, a est con i mapp. 931/2, 931/3 e 653, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 292;

mapp. 931/9: a nord con il mapp. 931/4, a est con terrapieno, a sud con il mapp. 656, a ovest con i mapp. 931/2-5-6-3;

mapp. 655: a nord con il mapp. 931/3, a est con il mapp. 931/3, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 654;

mapp. 656: a nord con i mapp. 931/8 – 653 – 654 – 655 – 931/3 – 931/9, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 141 – 265, a ovest con i mapp. 264 – 292.

mapp 845 (parte sud): a nord con il mapp. 845, a est con il mapp.

294, a sud con il mapp. 931/1, a ovest con i mapp. 292 – 991.

### **PROPRIETA'**

Tutti i beni mobili sono di piena proprietà del sig. Renica Ennio e al presente lotto vengono attribuite le seguenti quote di proprietà:

mapp. 931/1: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/4: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/7: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/8: quota indivisa di 1/3

mapp. 931/9: quota indivisa di 1/3

mapp. 655: piena proprietà quota 1/1

mapp. 656: quota indivisa di 1/3

mapp 845 (parte sud): piena proprietà quota 1/1

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di villetta a schiera di testa con autorimessa, magazzino, posto auto scoperto e giardino con piscina facente parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale di recente realizzazione sito in via Mazzini frazione San Vigilio del Comune di Concesio.

Il fabbricato, a cui manca da completare la finitura esterna delle facciate, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed un piano interrato suddiviso in n. 3 villette a schiera, n. 3 autorimesse e n. 1 magazzino.

La villetta a schiera in oggetto (**mapp. 931/1**) ha una superficie pari a circa mq 146 suddivisi su n. 3 piani (piano terra, piano primo e piano interrato) adibiti a:

- piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala;

- piano primo: n. 3 camere, n. 1 bagno, disimpegno e scala;
- piano interrato: n. 1 lavanderia, disimpegno e scala.

La villetta a schiera è caratterizzata da finiture quali pavimento in marmo, parquet e/o piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante esterne, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e sistema di distribuzione con pannelli a pavimento al piano terra e primo e caloriferi al piano interrato.

La villetta a schiera è completata da:

- un portico in lato nord ed ovest di circa mq 38;
- una terrazza in lato nord ed ovest al piano primo di circa mq 38;
- una corte esclusiva su n. 3 lati (nord, est ed ovest) di circa mq 275.

Il lotto è costituito anche dalle seguenti unità immobiliari:

- **mapp. 931/4:** trattasi di autorimessa sita al piano interrato di superficie pari a circa mq 54 completamente al rustico e direttamente collegata mediante scala interna all'appartamento (mapp. 931/1);
- **mapp. 931/7:** trattasi di magazzino, con pavimento in battuto di cemento, sito al piano interrato di superficie pari a circa mq 127; il magazzino non è fisicamente separato dal sub 391/4 non essendo stata realizzata la tramezza prevista; inoltre è attualmente dotato di accesso carraio mediante scivolo da via Galilei, accesso che però sarà interdetto in quanto insiste sul mappale 845 oggetto di altro lotto di vendita. Pertanto l'accesso al magazzino potrà avvenire esclusivamente attraverso il mapp. 931/4.

- **mapp. 931/8:** trattasi di strada di accesso da via Mazzini in comune con i mapp. 931/1-2-3;
- **mapp. 931/9:** trattasi di rampa e corsello di accesso al piano interrato da via Mazzini comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7;
- **mapp. 655:** trattasi di posto auto scoperto sito lungo via Mazzini di superficie pari a circa mq 13;
- **mapp. 656:** trattasi di strada (segmento di via Mazzini) comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7 gravato da servitù di transito a favore dei mapp. 265 – 294 – 141 – 372 – 591 e 822;
- **mapp. 845 (parte sud colore rosa):** trattasi di porzione di circa mq 226 (ml.20,25 x11,18 colore rosa nell'estratto mappa allegato) da frazionare dal mapp. 845, adibito a giardino dell'appartamento (mapp. 931/1) con realizzata una piscina ancora da completare.

Non si evidenziano difformità rispetto alle planimetrie catastali fatta eccezione per la parete divisoria tra il sub 931/4 e il sub 931/7 che non è stata ancora realizzata e un'apertura provvisoria che mette in comunicazione il sub 931/1 (piano interrato) con il sub 931/2 (piano interrato).

Gli immobili sono attualmente abitati dal sig. Renica Diego e sono oggetto di preliminare di compravendita a favore dello stesso.

### **PROVENIENZA**

I beni in oggetto sono stati realizzati su terreni pervenuti con:

- atto notaio Mazzola Panciera rep. 40294 del 16.11.1999 trascritto a

Brescia il 24.11.1999 ai nn. 43328/27324;

- atto notaio Fontana rep. 19217/2046 del 01.06.2004 trascritto a Brescia il 03.06.2004 ai nn. 28395/17118.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 1582 del 08.03.2000 modificata in data 02.08.2000 per cambio intestazione (prot. N. 19028);
- comunicazione fine lavori del 08.01.2007 relativamente alla CE n. 1582;
- DIA del 03.08.2007 di completamento CE n. 1582/2000;
- presentazione del 11.12.2007 per integrazioni richieste alla DIA del 03.08.2007.

La parte del mapp. 845 è classificata dal PGT vigente del Comune di Concesio in "ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale caratterizzati da tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o abbinata", per i quali è posto un indice di edificabilità pari a mc / mq 1,20.

Dal punto di vista urbanistico si evidenziano le seguenti difformità:

- la piscina è stata realizzata senza alcuna autorizzazione;
- il piano primo della villetta presenta ampliamento non autorizzato verso nord e diversa distribuzione interna rispetto ai disegni di integrazione della DIA del 2007;
- non è stata realizzata la tramezza di separazione tra il sub 931/4 e il sub 931/74;



- lo scivolo carraio di accesso al sub 931/7 da via Galilei non è rappresentato nei disegni di progetto.

### STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, della vetustà del fabbricato, della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

mapp. 931/4: autorimessa	mq 54 x €/mq 500	= € 27.000 +
mapp. 931/7: magazzino	mq 127 x €/mq 400	= € 50.800 =
mapp. 931/1:		
PT mq 60 x 1 =	mq 60 +	
P1 mq 56 x 1 =	mq 56 +	
PINT mq 30 x 0,5 =	mq 15 +	
Portico mq 38 x 0,3 =	mq 11 +	
Terrazza mq 38 x 0,3 =	mq 11 +	
Giardino mq 274 x 0,05 =	<u>mq 14 =</u>	
	mq 167 x €/mq 2.000	= € 334.000
mapp. 655: posto auto	a corpo	€ 5.000 +
mapp. 845 (parte): area	mq 226 x €/mq 100	<u>= € 22.600 =</u>
		€ 439.400

Considerata l'entità del valore si ritiene opportuno applicare una

riduzione del 30% stante la situazione del mercato immobiliare, ottenendo così il seguente valore arrotondato

**VALORE VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON AUTORIMESSA, MAGAZZINO, POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO CON PISCINA IN VIA MAZZINI 62/C-D A CONCESIO €300.000,00**

(diconsi euro trecentomila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 931/1 = RC € 542,28 x 160 =	€ 86.764,80 +
cat C/6 mapp. 931/4 = RC € 195,22 x 160 =	€ 31.235,20 +
cat C/2 mapp. 931/7 = RC € 137,74 x 160 =	€ 22.038,40 =
	€ 140.038,40 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.	<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.	€ 147.040,32

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 420.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 17.12.2001 ai nn. 47978/11045, somma capitale € 210.000,00, durata anni 5, grava limitatamente ai mappali 648 e 649 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;
- 2) **iscrizione volontaria in rettifica di € 4.200,00** a favore di Intesa BCI iscritta in data 04.03.2002 ai nn. 9596/1865,

somma capitale € 2.100,00, durata anni 5, vengono indicati in modo errato gli importi; iscrizione in rettifica della nota 11045/2001 nella quale venne indicata in modo non corretto la denominazione della parte a favore;

- 3) **iscrizione volontaria di € 225.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 03.06.2004 ai nn. 28396/6538, somma capitale € 150.000,00, durata anni 10, grava limitatamente ai mappali 646 e 647 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;
- 4) **iscrizione volontaria di € 316.500,00** a favore di Intesa Sanpaolo iscritta in data 08.05.2007 ai nn. 26028/6141, somma capitale € 211.000,00, durata anni 15, grava limitatamente ai mappali 931/1-2-4-5;
- 5) **iscrizione legale di € 141.553,60** a favore di Equitalia Esatri Spa iscritta in data 15.06.2009 ai nn. 25052/5367, somma capitale € 70.776,80; grava solo sui sub 6 e 7.
- 6) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**6. VILLETTA A SCHIERA CENTRALE CON AUTORIMESSA,  
POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO IN VIA MAZZINI 62/B  
A CONCESIO (BS)**

Trattasi di villetta a schiera centrale con autorimessa, posto auto scoperto e giardino di piena proprietà di Renica Ennio sito in via

Mazzini 62/B a Concesio.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.931/2** via Mazzini 62, P. T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5 RC€ 503,55

**mapp.931/5** via Mazzini 62, P. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 40 RC€ 144,61

**mapp.931/8** bene comune non censibile (strada di accesso)

**mapp.931/9** bene comune non censibile (rampa e corsello interrato)

e al catasto terreni:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.654** frutteto, cl. 1, ha 00.00.13 RD€ 0,26 RA€ 0,13

quota 1/3

**mapp.656** frutteto, cl. 1, ha 00.01.00 RD€ 2,02 RA€ 1,03

### **CONFINI**

Di seguito si riportano i confini per ogni unità catastale:

**mapp. 931/2**: a nord con mapp. 931/1, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 931/3; a ovest con il mapp. 931/8;

**mapp. 931/5**: a nord con il mapp. 931/2, a est con mapp. 931/9, a sud con il mapp. 931/6, a ovest con terrapieno;

**mapp. 931/8**: a nord con il mapp. 931/1, a est con i mapp. 931/2, 931/3 e 653, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 292;

**mapp. 931/9**: a nord con il mapp. 931/4, a est con terrapieno, a sud con il mapp. 656, a ovest con i mapp. 931/2-5-6-3;

mapp. 654: a nord con il mapp. 931/3, a est con il mapp. 655, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 653;

mapp. 656: a nord con i mapp. 931/8 – 653 – 654 – 655 – 931/3 – 931/9, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 141 – 265, a ovest con i mapp. 264 – 292.

### **PROPRIETA'**

Tutti i beni mobili sono di piena proprietà del sig. Renica Ennio e al presente lotto vengono attribuite le seguenti quote di proprietà:

mapp. 931/2: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/5: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/8: quota indivisa di 1/3

mapp. 931/9: quota indivisa di 1/3

mapp. 654: piena proprietà quota 1/1

mapp. 656: quota indivisa di 1/3

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di villetta a schiera centrale con autorimessa, posto auto scoperto e giardino facente parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale di recente realizzazione sito in via Mazzini frazione San Vigilio del Comune di Concesio.

Il fabbricato, a cui manca da completare la finitura esterna delle facciate, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed un piano interrato suddiviso in n. 3 villette a schiera, n. 3 autorimesse e n. 1 magazzino.

La villetta a schiera in oggetto (**mapp. 931/2**) ha una superficie pari a circa mq 134 suddivisi su n. 3 piani (piano terra, piano primo e piano

interrato) adibiti a:

- mq.56 a piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala;
- mq.56 a piano primo: n. 3 camere, n. 1 bagno, disimpegno e scala;
- mq.22 a piano interrato: n. 1 lavanderia, disimpegno e scala.

La villetta a schiera è al rustico con eseguita la predisposizione degli impianti.

La villetta a schiera è completata da:

- n. 2 balconi per complessivi mq 8;
- un giardino di complessivi mq 63;

Il lotto è costituito anche dalle seguenti unità immobiliari:

- **mapp. 931/5:** trattasi di autorimessa sita al piano interrato di superficie pari a circa mq 40 completamente al rustico e direttamente collegata al piano interrato del mapp. 931/2;
- **mapp. 931/8:** trattasi di strada di accesso da via Mazzini in comune con i mapp. 931/1-2-3;
- **mapp. 931/9:** trattasi di rampa e corsello di accesso al piano interrato da via Mazzini comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7;
- **mapp. 654:** trattasi di posto auto scoperto sito lungo via Mazzini di superficie pari a circa mq 13;
- **mapp. 656:** trattasi di strada (segmento di via Mazzini) comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7 gravato da servitù di transito a favore dei mapp. 265 – 294 – 141 – 372 – 591 e 822;

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra del mapp. 931/2 è stata realizzata una "bussola" fuori sagoma nell'ottica di trasformare la villetta in n. 2 appartamenti (uno al piano terra e uno al piano primo);
- il piano interrato presenta una diversa posizione della tramezza tra il mapp. 931/2 e il mapp. 931/5.

Gli immobili sono liberi ed oggetto di preliminare di compravendita a favore di Renica Luana.

### **PROVENIENZA**

I beni in oggetto sono stati realizzati su terreni pervenuti con:

- atto notaio Mazzola Panciera rep. 40294 del 16.11.1999 trascritto a Brescia il 24.11.1999 ai nn. 43328/27324;
- atto notaio Fontana rep. 19217/2046 del 01.06.2004 trascritto a Brescia il 03.06.2004 ai nn. 28395/17118.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 1582 del 08.03.2000 modificata in data 02.08.2000 per cambio intestazione (prot. N. 19028);
- comunicazione fine lavori del 08.01.2007 relativamente alla CE n. 1582;
- DIA del 03.08.2007 di completamento CE n. 1582/2000;
- presentazione del 11.12.2007 per integrazioni richieste alla DIA del 03.08.2007.

Dal punto di vista urbanistico si evidenzia che la realizzazione della bussola per la trasformazione della villetta in n. 2 appartamenti non è conforme ai disegni di progetto.

### **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, della vetustà del fabbricato, della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

mapp. 931/2:

PT mq 56 x 1 = mq 56 +

P1 mq 56 x 1 = mq 56 +

PINT mq 22 x 0,5 = mq 11 +

Balconi mq 8 x 0,5 = mq 4 +

Giardino mq 63 x 0,05 = mq 3 =

mq 130 x €/mq 2.000 = € 260.000 +

mapp. 931/5: autorimessa mq 40 x €/mq 1.000 = € 40.000 +

mapp. 654: posto auto a corpo = € 5.000 +

€ 305.000

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 30% in considerazione del fatto che gli immobili sono al rustico e del 30% stante la situazione del mercato immobiliare, ottenendo così il



seguinte valore arrotondato

**VALORE VILLETTA A SCHIERA CENTRALE CON  
AUTORIMESSA, POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO IN VIA  
MAZZINI 62/B A CONCESIO €150.000,00**

(diconsi euro centocinquantamila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 931/2 = RC € 503,55 x 160 =	€ 80.568,00 +
cat C/6 mapp. 931/4 = RC € 144,61 x 160 =	<u>€ 23.137,60 =</u>
	€ 103.705,60 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.	<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.	€ 108.890,88

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 420.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 17.12.2001 ai nn. 47978/11045, somma capitale € 210.000,00, durata anni 5, grava limitatamente ai mappali 648 e 649 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;
- 2) **iscrizione volontaria in rettifica di € 4.200,00** a favore di Intesa BCI iscritta in data 04.03.2002 ai nn. 9596/1865, somma capitale € 2.100,00, durata anni 5, vengono indicati in modo errato gli importi; iscrizione in rettifica della nota

11045/2001 nella quale venne indicata in modo non corretto la denominazione della parte a favore;

- 3) **iscrizione volontaria di € 225.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 03.06.2004 ai nn. 28396/6538, somma capitale € 150.000,00, durata anni 10, grava limitatamente ai mappali 646 e 647 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;
- 4) **iscrizione volontaria di € 316.500,00** a favore di Intesa Sanpaolo iscritta in data 08.05.2007 ai nn. 26028/6141, somma capitale € 211.000,00, durata anni 15, grava limitatamente ai mappali 931/1-2-4-5;
- 5) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**7. VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON AUTORIMESSA,  
POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO IN VIA MAZZINI 62/A  
A CONCESIO (BS)**

Trattasi di villetta a schiera di testa con autorimessa, posto auto scoperto e giardino di piena proprietà di Renica Ennio sito in via Mazzini 62/B a Concesio.

**DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.931/3** via Mazzini 62, P. T-1-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 7 RC€ 542,28

**mapp.931/6** via Mazzini 62, P. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 31 RC€ 112,07

**mapp.931/8** bene comune non censibile (strada di accesso)

**mapp.931/9** bene comune non censibile (rampa e corsello interrato)

e al catasto terreni:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.653** frutteto, cl. 1, ha 00.00.15 RD€ 0,30 RA€ 0,15

quota 1/3

**mapp.656** frutteto, cl. 1, ha 00.01.00 RD€ 2,02 RA€ 1,03

### **CONFINI**

Di seguito si riportano i confini per ogni unità catastale:

mapp. 931/3: a nord con mapp. 931/2, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 653 c- 654 – 655 - 656; a ovest con il mapp. 931/8;

mapp. 931/6: a nord con il mapp. 931/5, a est con mapp. 931/9, a sud con il mapp. 931/3, a ovest con terrapieno;

mapp. 931/8: a nord con il mapp. 931/1, a est con i mapp. 931/2, 931/3 e 653, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 292;

mapp. 931/9: a nord con il mapp. 931/4, a est con terrapieno, a sud con il mapp. 656, a ovest con i mapp. 931/2-5-6-3;

mapp. 653: a nord con il mapp. 931/3, a est con il mapp. 654, a sud con il mapp. 656, a ovest con il mapp. 931/8;

mapp. 656: a nord con i mapp. 931/8 – 653 – 654 – 655 – 931/3 – 931/9, a est con il mapp. 294, a sud con i mapp. 141 – 265, a ovest con i mapp. 264 – 292.

## **PROPRIETA'**

Tutti i beni mobili sono di piena proprietà del sig. Renica Ennio e al presente lotto vengono attribuite le seguenti quote di proprietà:

mapp. 931/3: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/6: piena proprietà quota 1/1

mapp. 931/8: quota indivisa di 1/3

mapp. 931/9: quota indivisa di 1/3

mapp. 653: piena proprietà quota 1/1

mapp. 656: quota indivisa di 1/3

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di villetta a schiera di testa con autorimessa, posto auto scoperto e giardino facente parte di un edificio a prevalente destinazione residenziale di recente realizzazione sito in via Mazzini frazione San Vigilio del Comune di Concesio.

Il fabbricato, a cui manca da completare la finitura esterna delle facciate, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) ed un piano interrato suddiviso in n. 3 villette a schiera, n. 3 autorimesse e n. 1 magazzino.

La villetta a schiera in oggetto (**mapp. 931/3**) ha una superficie pari a circa mq 138 suddivisi su n. 3 piani (piano terra, piano primo e piano interrato) adibiti a:

- mq.54 a piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala;
- mq.54 a piano primo: n. 3 camere, n. 1 bagno, disimpegno e scala;

- mq.30 a piano interrato: n. 1 lavanderia, n. 1 cantina, disimpegno e scala.

La villetta a schiera è caratterizzata da finiture interne quali pavimenti in marmo e piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante esterne, impianto di riscaldamento autonomo. Sono ancora da completare i montaggi e non sono installati la caldaia e i caloriferi

La villetta a schiera è completata da:

- n. 2 balconi per complessivi mq 13;
- un giardino di complessivi mq 140;

Il lotto è costituito anche dalle seguenti unità immobiliari:

- **mapp. 931/6:** trattasi di autorimessa sita al piano interrato di superficie pari a circa mq 31 con pavimento in piastrelle e direttamente collegata al piano interrato del mapp. 931/3;
- **mapp. 931/8:** trattasi di strada di accesso da via Mazzini in comune con i mapp. 931/1-2-3;
- **mapp. 931/9:** trattasi di rampa e corsello di accesso al piano interrato da via Mazzini comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7;
- **mapp. 653:** trattasi di posto auto scoperto sito lungo via Mazzini di superficie pari a circa mq 15;
- **mapp. 656:** trattasi di strada (segmento di via Mazzini) comune ai mapp. 931/1-2-3-4-5-6-7 gravato da servitù di transito a favore dei mapp. 265 – 294 – 141 – 372 – 591 e 822;

Rispetto alle planimetrie catastali si evidenziano le seguenti

difformità:

- il piano interrato presenta una divisione dell'autorimessa mapp. 931/6 in due locali mediante tramezza.

Gli immobili sono occupati dal fallito ed oggetto di preliminare a favore di Ronchi Adelmo.

### **PROVENIENZA**

I beni in oggetto sono stati realizzati su terreni pervenuti con:

- atto notaio Mazzola Panciera rep. 40294 del 16.11.1999 trascritto a Brescia il 24.11.1999 ai nn. 43328/27324;
- atto notaio Fontana rep. 19217/2046 del 01.06.2004 trascritto a Brescia il 03.06.2004 ai nn. 28395/17118.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 1582 del 08.03.2000 modificata in data 02.08.2000 per cambio intestazione (prot. N. 19028);
- comunicazione fine lavori del 08.01.2007 relativamente alla CE n. 1582;
- DIA del 03.08.2007 di completamento CE n. 1582/2000;
- presentazione del 11.12.2007 per integrazioni richieste alla DIA del 03.08.2007.

### **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei

valori dei fabbricati.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni, dello stato delle finiture, della vetustà del fabbricato, della destinazione d'uso è possibile formulare il seguente giudizio di stima:

mapp. 931/3:

PT mq 54 x 1 = mq 54 +

P1 mq 54 x 1 = mq 54 +

PINT mq 30 x 0,5 = mq 15 +

Balconi mq 13 x 0,5 = mq 6 +

Giardino mq 140 x 0,05 = mq 7 =

mq 136 x €/mq 2.000 = € 272.000 +

mapp. 931/6: autorimessa mq 31 x €/mq 1.000 = € 31.000 +

mapp. 653: posto auto a corpo = € 5.000 +

€ 308.000

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% in considerazione del fatto che gli immobili sono completi con l'eccezione di alcune finiture e gli impianti da completare e del 30% stante la situazione del mercato immobiliare, ottenendo così il seguente valore arrotondato

**VALORE VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON AUTORIMESSA,  
POSTO AUTO SCOPERTO E GIARDINO IN VIA MAZZINI 62/B A  
CONCESIO €210.000,00**

(diconsi euro duecentodiecimila)

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

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 931/3 = RC € 542,28 x 160 =	€ 86.764,80 +
cat C/6 mapp. 931/6 = RC € 112,07 x 160 =	<u>€ 17.931,20 =</u>
	€ 104.696,00 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.	<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.	€ 109.930,80

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione volontaria di € 420.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 17.12.2001 ai nn. 47978/11045, somma capitale € 210.000,00, durata anni 5, grava limitatamente ai mappali 648 e 649 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;
- 2) **iscrizione volontaria in rettifica di € 4.200,00** a favore di Intesa BCI iscritta in data 04.03.2002 ai nn. 9596/1865, somma capitale € 2.100,00, durata anni 5, vengono indicati in modo errato gli importi; iscrizione in rettifica della nota 11045/2001 nella quale venne indicata in modo non corretto la denominazione della parte a favore;
- 3) **iscrizione volontaria di € 225.000,00** a favore di Banca Intesa iscritta in data 03.06.2004 ai nn. 28396/6538, somma capitale € 150.000,00, durata anni 10, grava limitatamente



ai mappali 646 e 647 del foglio 14 ora fusi nell'ente urbano mappale 931;

- 4) **iscrizione legale di € 141.553,60** a favore di Equitalia Esatri Spa iscritta in data 15.06.2009 ai nn. 25052/5367, somma capitale € 70.776,80; grava solo sui sub 6 e 7;
- 5) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **8. TERRENO EDIFICABILE IN VIA GALILEI A CONCESIO (BS)**

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale di piena proprietà di Renica Ennio sito in via Galilei a Concesio.

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Concesio

Foglio 14

**mapp.845 parte** frutteto, cl. 1, ha 00.10.76 RD€21,76 RA€11,11

**mapp.846** frutteto, cl. 1, ha 00.01.65 RD€3,34 RA€1,70

### **CONFINI**

Di seguito si riportano i confini per ogni unità catastale:

**mapp. 845**: a nord con mapp. 846, a est con i mapp. 806 - 294, a sud con il mapp. 931, a ovest con i mapp. 292 – 991 - 847;

**mapp. 846**: a nord con mapp. 833, a est con il mapp. 807, a sud con il mapp. 845, a ovest con il mapp. 848.

## **PROPRIETA'**

Tutti i beni mobili sono di piena proprietà del sig. Renica Ennio.

## **DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno edificabile (mapp. 845) a destinazione residenziale sito in via Galilei nella frazione San Viglio del Comune di Concesio in una zona caratterizzata da edifici residenziali di tipologia uni – bifamiliare.

La porzione di terreno (colore azzurro) da frazionare dal mapp. 845 è attualmente adibita a deposito di attrezzature e mezzi impiegati nell'attività edilizie ed ha una superficie catastale pari a circa mq 850 ed è dotato di un ingresso carraio su via Galilei; Il terreno è interessato dalla presenza di:

- uno scivolo carraio in lato est a servizio del mapp. 931/7; l'accesso a tale unità immobiliare avverrà esclusivamente da via Mazzini e pertanto non costituisce servitù a carico del terreno (mapp. 845);
- un terrapieno in lato sud di circa mq 226 ove è stata realizzata una piscina; tale superficie viene attribuita al lotto 5 (villetta a schiera di testa con autorimessa, magazzino, posto auto scoperto e giardino con piscina).

Il terreno individuato catastalmente al mapp. 846 ha una superficie di mq 176 ed è interessato dalla presenza della strada comunale via Galilei.

Gli immobili sono liberi.

## **PROVENIENZA**

I beni in oggetto sono pervenuti con atto notaio Mazzola Panciera rep. 40294 del 16.11.1999 trascritto a Brescia il 24.11.1999 ai nn. 43328/27324.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il terreno mapp. 846 dal punto di vista urbanistico e nello stato di fatto è adibito a strada comunale (via Galilei) e pertanto da cedere al Comune di Concesio.

Il PGT del Comune di Concesio classifica il terreno mapp. 845 in "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata. Per tali ambiti le NTA vigenti attribuiscono un coefficiente di edificabilità pari a mc/mq 1,20.

Pertanto il terreno mapp. 845 ha una capacità edificatoria data da:

- superficie:                      mq      850 x
- indice volumetrico:            mc/mq 1,20 =
- volume edificabile:            mc 1.020,00

## **STIMA**

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori degli immobili che penalizza in modo particolare le aree edificabili.

Pertanto, in base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle dimensioni e della destinazione d'uso è possibile

formulare il seguente giudizio di stima:

mapp. 845: mq 850 x €/mq 160 = € 136.000,00 +  
mapp. 846: strada = € 0,00 =  
€ 180.412,92

A tale valore si ritiene opportuno applicare una riduzione del 20% stante la situazione del mercato immobiliare, ottenendo così il seguente valore arrotondato

**VALORE TERRENO EDIFICABILE IN VIA GALILEI A CONCESIO**

**€ 140.000,00**

(diconsi euro centoquarantamila)

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

In base ai valori delle aree edificabili attribuiti dal Comune di Concesio con DGC n. 94 del 23.05.2012 si ottiene:

- valore area urbanizzata: €/mq 167,67 x
- superficie terreno: mq 1.076 =
- valore dell'area ai fini IMU € 180.412,92

**SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **9. AREA URBANA IN VIA LEOPARDI A VILLA CARCINA (BS)**

Trattasi di area urbana di piena proprietà di Renica Ennio sita in via Leopardi a Villa Carcina.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Villa Carcina

Foglio 22

**mapp.767/1** via Leopardi, P.T., area urbana

### **CONFINI**

Il mappale 767/1 confina a nord e a est con via Leopardi, a sud con il mapp. 767/2 e a ovest con il mapp. 789.

### **PROPRIETA'**

L'area urbana è di piena proprietà del sig. Renica Ennio.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di area urbana sita in via Leopardi a Villa Carcina, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile è residuo da una precedente operazione immobiliare ed attualmente è adibita a parcheggio pubblico e a strada comunale (via Leopardi).

### **PROVENIENZA**

Il bene in oggetto è pervenuto con:

- atto notaio Luigi Dgnini rep 15096/3029 del 04.05.1976 trascritto a Brescia il 20.05.1976 ai nn. 8843/707;
- atto notaio Antonio Langella rep. 19275/5333 del 13.07.1984 trascritto a Brescia il 08.08.1984 ai nn. 21147/16286.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'area urbana in oggetto dal punto di vista urbanistico è classificata per la maggior parte in strada e per una minima parte (slargo ora utilizzato come parcheggio pubblico e deposito cassonetti della raccolta comunale dei rifiuti) in "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato", ma considerata la limitata superficie ha una capacità edificatoria trascurabile.

## **STIMA**

All'area urbana in oggetto viene attribuito valore nullo in quanto da cedere al Comune di Villa Carcina.

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

- Il bene non è soggetto all'I.M.U.

## **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 23.10.2012, si è accertato che l'area urbana è gravata da:

- 1) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori trascritta il 23.10.2012 n. 36673/24752.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## TABELLA RIASSUNTIVA

n.	descrizione	stima
1	autorimessa in via Casotti – Brescia sub 3	€ 8.000
	autorimessa in via Casotti Brescia sub 11	€ 12.000
2	Villetta con terreni in via del Mulino - Bovegno	€ 80.000
3	Terreno con tettoie in via Galilei - Concesio	€ 30.000
4	Terreno edificabile con sovrastante capannone in corso di costruzione in via Biagi - Concesio	€ 250.000
5	Villetta a schiera di testa con autorimessa, magazzino, posto auto e giardino con piscina in via Mazzini - Concesio	€ 300.000
6	Villetta a schiera centrale con autorimessa, posto auto e giardino in via Mazzini - Concesio	€ 150.000
7	Villetta a schiera di testa con autorimessa, posto auto e giardino in via Mazzini - Concesio	€ 210.000
8	Terreno edificabile in via Galilei - Concesio	€ 140.000
9	Area urbana in via Leopardi – Villa Carcina	€ 0
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.180.000</b>

Brescia, 31.01.2013

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, concessioni edilizie, atti di provenienza:

- 1) n. 2 autorimesse in via Casotti a Brescia
- 2) villetta con terreni in via del Mulino a Bovegno
- 3) terreno con tettoie in via Galilei a Concesio
- 4) terreno edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione in via Biagi a Concesio
- 5) n. 3 villette a schiera con autorimesse, magazzino, posti auto e giardini in via Mazzini a Concesio
- 6) terreno edificabile in via Galilei a Concesio

7) area urbana in via Leopardi a Villa Carcina

8) visure ipocatastali



