V° agli atti
BS 15/9/2011
ufd

DEPOSITATO
14 SET 2011
IL CANCELLIERE C1
dr.ssa Pagni

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 125/2011: RECORD S.N.C. DI BENETTON & C

GIUDICE DELEGATO: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

CURATORE: DOTT. PIERFRANCO AIARDI

Dott. Ing. FEDERICO PROVEZZA
ALBO INGEGNERI N. 1987
Via Venezia, 15 - BRESCIA

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN BRESCIA, COLLIO, PAITONE

Brescia, 09.09.2011

****

6. VILLA ALLOCCHIO IN VIA TESE A PAITONE (BS)

Trattasi di proprietà in quota di 1/2 di villa denominata Allocchio sita in Comune di Paitone costituita da n. 2 corpi di fabbrica, terreni e n. 3 fabbricati accessori.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Paitone

Foglio 2

mapp.14/1	via Tese 15, P. T, cat C/6, cl. U, mq 73	RC € 94,25
mapp.14/2	via Tese 15, P. T, cat A/8, cl. U, vani 22,5	RC € 2.614,56
mapp.15/1	via Tese, P. T-1-S1, cat A/8, cl. 1, vani 27	RC € 3.137,48
mapp.17/1	aggraffato al mapp. 15/1	
mapp.29	località Tesio, P. T-1, cat C/2, cl. 1, mq 217	RC € 246,56
mapp.203	località Tesio, P. T, cat C/2, cl. 1, mq 120	RC € 136,35
mapp.204	località Tesio, P. T, cat C/2, cl. 1, mq 195	RC € 221,56

e al catasto terreni come segue:

Comune di Paitone

Foglio 2

mapp.16	seminativo, cl. 3, ha 01.04.50	RD € 51,27 RA € 59,37
mapp.28	bosco ceduo, cl. 3, ha 15.29.85	RD € 237,03 RA € 15,80
mapp.30	seminativo, cl. 3, ha 0.47.50	RD € 23,31 RA € 26,98
mapp.31	seminativo, cl. 3, ha 0.70.00	RD € 34,34 RA € 39,77
mapp.56	seminativo, cl. 3, ha 0.65.65	RD € 32,26 RA € 37,35
mapp.96 AA	prato, cl. 2, ha 0.08.00	RD € 3,72 RA € 3,31
mapp.96 AB	pascolo arb., cl. 2, ha 0.00.60	RD € 0,08 RA € 0,03

CONFINI

L'intera proprietà confina a nord con i mappali 39, 32, 12, 13, 148 a est con i mappali 114, 193 a sud con i mappali 193, 199, 201, a ovest con i mappali 201 e 174

PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà complessiva in quota di 1/2 del fallimento così costituita:

in quota di 1/6

in quota di 1/6

in quota di 1/6

in quota di 3/6

DESCRIZIONE

Trattasi di villa denominata Allocchio costituita da n. 2 corpi di fabbrica, terreni e n. 3 fabbricati accessori sita in Comune di Paitone in località Tesio ubicata sulle pendici dell'area montana denominata "Carso di Paitone" a nord del centro abitato in una zona caratterizzata da pochi edifici residenziali circondati da terreni adibiti

a bosco e/o pascolo.

La posizione, isolata e circondata da boschi con vista sul lago di Garda, le dimensioni dei fabbricati e dei terreni conferiscono all'immobile una connotazione particolare che conferisce appetibilità sul mercato immobiliare di amatori.

L'edificio principale è la villa padronale (mapp. 15/1 con aggraffato il mappale 17/1) di forma regolare rettangolare risalente agli anni 30 si sviluppa su n. 3 piani fuori terra e un piano interrato adibito a cantina e centrale termica. La villa ha una superficie complessiva di circa mq 435 (al piano terra mq 170, al piano primo mq 170, al piano secondo mq 95) oltre i mq 110 del piano interrato.

Internamente al piano terra sono stati ricavati un ingresso con scala in marmo, n. 2 sale, n. 2 soggiorni con camino, n. 2 cucine; al piano primo un disimpegno, n. 2 corridoi, n. 7 camere, n. 2 bagni e 1 ripostiglio; al piano secondo n. 1 bagno e n. 4 locali adibiti a ripostiglio.

Le finiture sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle e in parquet, pareti intonacate e rivestite in legno, piastrelle o con tappezzeria, riscaldamento centralizzato alimentata a gasolio con caldaia non a norma e non più funzionante, caloriferi in ghisa, acqua calda prodotta mediante caldaia alimentata a GPL, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro semplice con ante in legno, locali del secondo piano e del piano interrato al rustico.

Esternamente la villa è caratterizzata da facciate intonacate con rivestimenti in pietra, copertura in eternit, giardino con camminamenti

in pietra alla veneziana, piscina con locale tecnico e spogliatoio (mapp. 17/1).

Il secondo edificio (mapp. 14/1 e 14/2) è una struttura articolata che si sviluppa su n. 3 piani per una superficie complessiva pari a circa mq 1.000 (al piano terra mq 530, al piano primo mq 320, al piano secondo mq 150) a cui si aggiungono:

- un portico al piano terra di mq 45;
- un'autorimessa al piano primo di mq 73;
- un portico al piano primo di mq 77;
- una terrazza la piano primo di mq 105;
- una terrazza al piano secondo di mq 310.

L'immobile era adibito sia ad abitazione sia a laboratorio con locali del piano terra al rustico (un corridoio nella zona seminterrata era adibito a poligono di tiro). Le facciate esterne sono intonacate e rivestite in mattoni con pavimenti delle terrazze in piastrelle; gli ambienti interni sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle in gres, pareti intonacate, serramenti interni in legno e vetro e serramenti esterni in legno e vetro semplice.

L'immobile necessita di significativi interventi di ristrutturazione per essere abitabile.

Vi sono altri 3 immobili di proprietà dislocati nel bosco che erano adibiti a stalle e porcilaie caratterizzati da pavimenti in battuto di cemento, coperture in eternit con superfici pari a:

- mapp. 29: al piano terra mq 115 di stalla con mq 70 di portico e al piano primo mq 115 di fienile;

- mapp. 203: al piano terra mq 130 di deposito con pareti in prismi e struttura metallica

- mapp. 204: al piano terra mq 200 di deposito.

I terreni sono adibiti a giardino (mappali 14 e 15 per circa mq 7.100) nella zona circostante la villa e a bosco (mappali 16, 28, 30, 31, 56 e 96 per circa mq 182.100)

Si evidenziano le seguenti difformità catastali:

- i subalterni 203 e 204 non sono presenti nell'estratto mappa;
- sono presenti alcuni locali accessori adiacenti ai subalterni 203 e 204 adibiti a porcilaie non inseriti nelle schede catastali;
- alcune tramezze interne del mappale 14/2 sono differenti rispetto alla scheda catastale;
- sono presenti n. 2 locali al piano interrato del mappale 14/2 non inseriti nella scheda catastale;
- sono presenti n. 2 finestre e n. 1 porta al piano terra del mappale 14/2 non inserite nella scheda catastale.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

- successione di [illegible] nato a [illegible] 09.06.1934 apertasi il 03.09.2005, trascritta in data 18.10.2006 ai nn. 8116/5351;
- successione di [illegible] nata a [illegible] il 04.10.1929 apertasi il 22.12.2007, trascritta in data 29.01.2009 ai nn. 601/423.

Si evidenzia che nella successione di [illegible] non sono stati riportati i mappali in oggetto in quanto erroneamente segnati in Comune di Colllio.

SITUAZIONE URBANISTICA

I mappali 14/1, 14/2, 15/1 e 29 risalgono agli anni ante sessantasette, mentre i mappali 203, 204, 17/1 e la piscina sono stati edificati in forza di:

- c.e. in sanatoria del 29.11.1994 n. 2114/87 di PG e n. 99/S di pratica edilizia

Dal punto di vista urbanistico gli immobili ricadono in aree di salvaguardia, ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, compresi nella zona di vincolo idrogeologico così come definiti dal PGT approvato con delibera del C.C. n. 22 del 23.09.2008.

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.

Vista la particolarità degli immobili sia per la loro ubicazione, sia per le loro dimensioni e configurazioni, non è possibile riferirsi a valori unitari esposti nei vari bollettini immobiliari, così come non è possibile far riferimento a prezzi di vendita registrati in transazioni avvenute per immobili analoghi, si ritiene opportuno eseguire una stima basata sulle seguenti considerazioni:

- l'edificio principale (mapp. 15/1), villa Allocchio, sebbene rilevante dal punto di vista architettonico ed arricchito dalla vista lago, presenta finiture interne vetuste (in particolare l'impiantistica) e risulta di difficile collocazione sul mercato vista la posizione di difficile

accesso;

- l'edificio secondario (mapp. 14/1 e 14/2) necessita di significativi interventi di ristrutturazione e presenta una conformazione planimetrica molto articolata che ne limita la funzionalità;
- le n. 3 stalle – depositi (mapp. 29, 203 e 204) presentano caratteristiche costruttive finalizzate ad attività agricole e di allevamento che ne compromettono ogni possibile forma di recupero;
- i terreni hanno un'estensione elevata che ne compromette l'appetibilità vista anche la loro difficile lavorabilità agricola.

Pertanto si ritiene opportuno eseguire le seguenti stime a corpo:

- edificio principale villa Allocchio	€ 1.200.000,00 +
- edificio secondario	€ 500.000,00 +
- terreni e giardino	€ 300.000,00 +
- piscina	€ 50.000,00 +
- edifici accessori	€ 50.000,00 =
	€ 2.100.000,00
valore quota di 1/2	€ 1.050.000,00

VALORE QUOTA DI 1/2 DI VILLA ALLOCCHIO IN VIA TESE A PAITONE € 1.050.000,00

(diconsi euro unmilionecinquantamila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.C.I.

In base alle rendite catastali si ottiene:

immobili

cat A/8 mapp. 14/2 = RC € 2.614,56 x 100 = € 261.456,00 +

cat A/8 mapp. 15/1 = RC € 3.137,48 x 100 = € 313.748,00 +

cat C/2 mapp. 29 = RC € 246,56 x 100 =	€ 24.656,00 +
cat C/2 mapp. 203 = RC € 136,35 x 100 =	€ 13.635,00 +
cat C/2 mapp. 204 = RC € 221,56 x 100 =	€ 22.156,00 +
cat C/6 mapp. 14/1 = RC € 94,25 x 100 =	€ 9.425,00 =
	€ 645.076,00 x
aumento del 5% ai fini I.C.I.	1,05 =
valore ai fini I.C.I.	€ 677.329,80
valore quota di 1/2	€ 338.664,90

terreni agricoli non soggetti ad ICI

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Salò con aggiornamento al 06/06/2011, si è accertato che l'immobile è gravato da:

1) **iscrizione giudiziale di € 144.500,00** a favore di B.C.C. di Brescia iscritta in data 17.11.2010 ai nn. 7738/1671, somma capitale € 113.730,42; grava anche sui beni dei coobbligati , grava su tutti i mappali;
2) **iscrizione giudiziale di € 112.000,00** a favore di B.C.C. di Brescia iscritta in data 17.11.2010 ai nn. 7739/1672, somma capitale € 87.087,19; grava anche sui beni dei coobbligati a; grava su tutti i mappali;
3) **iscrizione giudiziale di € 670.000,00** a favore di B.C.C. Agrobresciano sede Ghedi iscritta in data 19.11.2010 ai nn. 7834/1691, somma capitale € 642.380,21; grava anche sui beni dei coobbligati

; grava su tutti i mappali;

4) **iscrizione giudiziale di € 214.000,00** a favore di B.C.C. Agrobresciano sede Ghedi iscritta in data 19.11.2010 ai nn. 7835/1692, somma capitale € 200.000,00; grava anche sui beni dei coobbligati o; grava su tutti i mappali;

5) **iscrizione giudiziale di € 169.933,62** a favore di Rhiag Spa con sede in Bergamo iscritta in data 27.12.2010 ai nn. 8734/1888, somma capitale € 149.843,60; grava anche sui beni dei coobbligati ; grava solo sui mappali 30, 31, 56, 96, 16, 28, 15/1, 17/1, 14/1, 14/2;

6) **iscrizione giudiziale di € 103.976,71** a favore di Bertolotti spa Bergamo iscritta in data 27.12.2010 ai nn. 8732/1886, somma capitale € 85.109,83; grava anche sui beni dei coobbligati grava solo sui mappali 30, 31, 56, 96, 16, 28, 15/1, 17/1, 14/1, 14/2;

7) **iscrizione giudiziale di € 16.515,68** a favore di Bertolotti spa Bergamo iscritta in data 27.12.2010 ai nn. 8733/1887, somma capitale € 13.750,45; grava anche sui beni dei coobbligati a; grava solo sui mappali 15/1, 17/1, 14/1, 14/2;

8) **iscrizione giudiziale di € 100.859,99** a favore di Rhiag Spa con sede in Bergamo iscritta in data 27.12.2010 ai nn.

8731/1885, somma capitale € 149.843,60; grava anche sui beni dei coobbligati ; grava solo sui mapp.14/1, 14/2, 15/1, 17/1, 29, 203, 204;

9) **iscrizione giudiziale di € 52.678,08** a favore di Rhiag Spa con sede in Bergamo iscritta in data 27.12.2010 ai nn. 8735/1889, somma capitale € 45.896,37; grava anche sui beni dei coobbligati ; grava solo sui mapp.14/1, 14/2, 29, 203, 204;

10) **iscrizione giudiziale di € 350.000,00** a favore di Banca Valsabbina scpa sede di Vestone iscritta in data 07.01.2011 ai nn. 149/31, somma capitale € 307.880,79; grava anche sui beni dei coobbligati ; grava su tutti i mappali;

11) **iscrizione giudiziale di € 220.000,00** a favore di Banca Valsabbina scpa sede di Vestone iscritta in data 07.01.2011 ai nn. 148/30, somma capitale € 163.953,79; grava anche sui beni dei coobbligati uca e ; grava su tutti i mappali;

12) **iscrizione giudiziale di € 115.000,00** a favore di Banca Valsabbina scpa sede di Vestone iscritta in data 23.02.2011 ai nn. 1095/211, somma capitale € 79.962,57; grava anche sui beni dei coobbligati grava su tutti i mappali;

13) **verbale di pignoramento immobili di € 4.682,14** a favore di Loda sas di Loda rag. Luigi e C. Brescia trascritto in data

19.05.2011 ai nn. 3111/2041;

14)**<u>sentenza di fallimento</u>** a favore della massa dei creditori trascritta il 13.06.2011 nn. 3612/2368.

****