



**ING. CLAUDIA REBUFFONI**  
 Ingegneria ed urbanistica  
 ing.rebuffoni@tiscali.it  
 Via Roncadelli 15 - 25062 Concesio (Bs)  
 tel 3394594410  
 C.F. RBFCLD72M66B157I  
 P.IVA 03638910988



Concesio, 12 Ottobre 2022

**Oggetto: Incarico per l'accertamento del valore dei beni immobili della fallita**  
**[REDACTED] FALLIMENTO N. 9/2021**

La sottoscritta Claudia Rebuffoni, in qualità di tecnico incaricato della stesura della valutazione in oggetto, mediante incarico del 16/03/2021, (qui allegato) con la presente consegna l'elaborato di perizia e tutti i documenti ritenuti utili ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito ed in particolare:

- identificazione dei beni acquisiti alla massa fallimentare;
- analisi ipocatastale
- analisi della natura degli immobili
- analisi urbanistica ed edilizia
- determinazione del valore odierno di mercato.

In fede  
 Ing. Claudia Rebuffoni





estimativa dei beni immobili sopra meglio descritti, al fine di valutare l'economicità per la procedura di eventuali offerte transattive proposte.

- lo scrivente ha contattato verbalmente l'ing. Claudia Rebuffoni con studio in Brescia la quale si è dichiarata disponibile a svolgere l'incarico sopra indicato
- Tanto premesso il sottoscritto

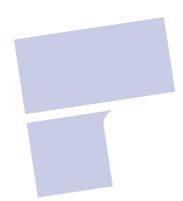
chiede  
 che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela alla nomina dell'ing. Claudia Rebuffoni con studio in Brescia quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili ricompresi nel fallimento, autorizzando la relativa spesa.

Con osservanza.

Brescia, 16 marzo 2021

Il Curatore

(dott. Jacopo Broli)

Firmato da: BROLI JACOPO EMILIO DA: NATURALIA SA FIRMA QUALIFICATA SERIAL#: 140062603030308



## 1 Identificazione ed estremi catastali degli immobili

### IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDAZIONE]

[REDAZIONE]  
 società costituita in Italia con sede in [REDAZIONE]  
 Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese di Brescia: [REDAZIONE]  
 iscritta al n. [REDAZIONE] e partita IVA [REDAZIONE]  
 (allegato 1 Visura immobile con l'attuale intestazione che è ancora catastalmente a nome [REDAZIONE]  
 [REDAZIONE])

Situato in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BRESCIA

Via Vergnano n. 77 nel complesso commerciale denominato "Redona" censito nel Catasto Fabbricati al foglio 143 sezione NCT con il mappale

- **7 subalterno 79**, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 7, metri quadrati 212 (duecentododici), superficie catastale totale metri quadrati 254 (duecentocinquantaquattro), Rendita Catastale Euro 3.153,28 (tremilacentocinquantatré virgola ventotto centesimi) che identifica bar con ingresso, sala giochi, cucinotto, dispensa, servizi e locali accessori al piano primo, per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale allegata (allegato 2).

## 2 Analisi ipotecaria e accertamento delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile, è stato acquistato dalla [REDAZIONE] in forza dell'atto di compravendita in data 28 giugno 1994 n. 50983/14751 di repertorio Notaio [REDAZIONE] registrato a Brescia il 12 luglio 1994 al n. 3072 Serie 2V e trascritto a Brescia il 15 luglio 1994 ai nn. 19034/13595.

Successivamente l'immobile è stato venduto alla Sig. [REDAZIONE] tramite compravendita in data 13 marzo 2018 n.52944/27565 di repertorio Notaio [REDAZIONE] registrato a Brescia il 16 marzo 2018 n 11188 Serie 1T e trascritto a Brescia il 19 marzo 2018 ai nn. 11914/7704 fatta avvertenza che a margine di detta trascrizione risulta annotata domanda giudiziale in data 5 luglio 2021 n. 5250 nonché inefficacia in data 17 maggio 2002 n. 2944; inefficacia peraltro trascritta a Brescia in data 29 aprile 2021 ai numeri 20143/13302 con la quale il Tribunale di Brescia, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, accoglieva la domanda di revocazione ordinaria e, per l'effetto, dichiarava, l'inefficacia nei confronti

del fallimento [REDACTED] dell'atto di compravendita Notaio [REDACTED] stipulato in data 13 marzo 2018 n. 52944/27565.

Inoltre si precisa quanto segue:

- la porzione del mappale numero 197 del foglio 143 del Catasto Terreni contornata in colore viola con punti viola nella planimetria allegata alla perizia unita all'atto in data 18 giugno 1984 n. 36920/22653 di repertorio Notaio [REDACTED] registrato a Brescia il 28 giugno 1984 al n. 5436 e trascritto a Brescia il 28 giugno 1984 ai nn. 16219/12172, è gravata da servitù di passaggio pedonale, carraio e con altri mezzi di locomozione a favore di terzi;
- che la società [REDACTED] (costruttrice del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in contratto e originaria dante causa) si era riservata il diritto, per sé ed aventi causa, di installare insegne e/o pannelli pubblicitari e/o neon anche luminosi di qualsiasi tipo e dimensione sulle pareti esterne dei volumi tecnici per ricovero caldaie;
- che l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è interessato dalla convenzione urbanistica stipulata con atto in data 2 dicembre 1983 n. 36167 di repertorio Notaio [REDACTED] registrato a Brescia il 16 dicembre 1983 al n. 8389 e trascritto a Brescia il 21 dicembre 1983 ai nn. 28062/20230
- L'immobile è ad oggi libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli ed oneri in genere, ad eccezione di quanto sopra precisato in merito alla revocatoria.
- L'immobile risulta in questo momento locato a terzi con contratto registrato a Brescia il 2 il 09/02/2019 al n. 1536 serie 3T, con decorrenza dal 01/02/2019 e fino al 31/01/2025 e rinnovabile per ulteriori 6 anni a meno di regolare comunicazione almeno 12 mesi prima della scadenza. (Allegato 3)

### **3 Analisi dello stato di fatto degli immobili e considerazioni varie**

L'immobile di Brescia in Via Vergnano 77 fa parte di un complesso commerciale/ricettivo alquanto ampio nella zona commerciale di Via Orzinuovi ed è stato visitato dall'esterno il 14/05/2021.

Da un'analisi assolutamente superficiale l'immobile (che ospitava un locale ricettivo) non è utilizzato da parecchio tempo, complice il periodo di pandemia e sembra necessitare di interventi di manutenzione generica, mentre all'interno non è possibile fare alcuna considerazione (il sopralluogo è corredato da documentazione fotografica, allegato 4). Si tratta di immobile a piano primo con un affaccio principale a nord, nella zona del retro del complesso commerciale e con accesso pedonale attraverso una scala esterna che serve anche gli altri negozi/servizi del primo piano, per quel che

riguarda invece l'accesso di servizio esso avviene attraverso una rampa carrabile che si trova appunto sul lato nord dell'edificio principale e che serve anche gli altri subalterni. L'edificio di cui l'immobile fa parte, in cui sono presenti negozi al piano terra, uffici e negozi agli altri piani è diviso in blocchi da scale esterne con accesso dedicato. Non è stato possibile visitare l'interno dell'immobile.

#### 4 Analisi urbanistica ed edilizia

L'immobile oggetto del presente atto fa parte di un fabbricato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Brescia:

- concessione edilizia in data 14 settembre 1981 n. 26736/80 P.G. e n. 5763/80 U.T. (per costruzione strada e fognatura);
- concessione edilizia in data 20 ottobre 1981 n. 26624/81 P.G. e n. 6100/81 U.T. (per demolizione fabbricato); (Allegato 5)
- - concessione edilizia in data 5 gennaio 1982 n. 27676/80 P.G. e n. 2990/80 U.T. (per costruzione fabbricato); (Allegato 6)
- - concessione edilizia in data 14 febbraio 1983 n. 8267/82 P.G. e n. 2133/82 U.T. (per costruzione cabina elettrica); (allegato 7)
- - concessione edilizia in data 5 gennaio 1984 n. 20452/83 P.G. e n. 6128/83 U.T. (per varianti esecutive); (allegato 8)

Dalle ricerche effettuate il rilascio del certificato di agibilità risale al 12 giugno 1984 n. 26650/83 Prot. Gen. e n. 7246/83 Prot. LL. PP (allegato 9) e successivamente non sono state rilasciati ulteriori permessi di intervento edilizio.

A riferimento per l'analisi sono state utilizzate le schede catastali, che non corrispondono esattamente alla rappresentazione dell'immobile nelle tavole allegare alle pratiche edilizie e che non è stato possibile verificare in loco, vista l'impossibilità di accedere all'immobile.

Per questo motivo non si è stati in grado di verificare l'effettiva conformità edilizia e catastale dell'esistente.

#### 5 Valore di stima degli immobili

L'immobile oggetto di stima si trova in un ambito commerciale, tipico della zona di Brescia in una zona interessata dallo sviluppo commerciale e vicina alle principali arterie di traffico e servizio, per il quale indagini di mercato e considerazioni generali riguardanti la posizione del fabbricato rispetto al contesto, alle finiture e riguardo ai prezzi di vendita di alcuni immobili in ambiti simili porta a

valutare i subalterni 750 €/mq, considerando anche lo stato di conservazione dell'immobile e degli immobili presenti nello stesso stabile e nella zona. (vedasi allegato 10)

Il computo della metratura presente parte dall'analisi delle schede catastali e dalla loro misurazione in scala. Per questo motivo l'immobile vien così valutato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Destinazioni	Superficie (mq)	Valore al mq	Valutazione (€)	valutazione proposta
Via Vergnano 77 - Brescia fg 143 part 7				
Negozio (sub 79)	300,00	€ 750,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00





pdfelement

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it