

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, 21 Febbraio 2024



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 della natura degli immobili e degli estremi catastali
- determinazione del valore odierno di mercato.



In fede
Ing. Claudia Rebuffoni



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 9/2021



Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: dott. Jacopo Broli

Comitato dei Creditori: non formato

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Jacopo Broli, con studio in Brescia Via Creta n. 21,

nominato Curatore del fallimento in epigrafe

premessso

- il fallimento in oggetto è stato dichiarato in data 25 gennaio 2021;
- la società era proprietaria dei seguenti immobili:
 - o numero 4 uffici siti in Lumezzane (Bs) via Lamarmora;
 - o numero 1 negozio sito in Brescia via Vergnano.
- Nel marzo 2019 la società si è spogliata dei suddetti immobili.
- Con provvedimento della S.V. Ill.ma del 19 febbraio 2021 il sottoscritto è stato autorizzato ad intraprendere azioni legali volte alla revoca delle suddette vendite.
- Alla luce di quanto sopra emerso, lo scrivente ritiene si renda opportuna la nomina di un consulente tecnico della procedura che predisponga perizia



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

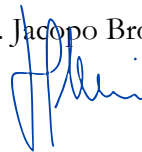
che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la Curatela alla nomina dell'ing. Claudia Rebuffoni con studio in Brescia quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili ricompresi nel fallimento, autorizzando la relativa spesa.

Con osservanza.

Brescia, 16 marzo 2021

Il Curatore

(dott. Jacopo Broli)



1 Identificazione ed estremi catastali degli immobili

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ

1)

LUMEZZANE

Via Alfonso Lamarmora censite nel Catasto Fabbricati al foglio 35 Sezione con i mappali numeri

- **30 subalterno 516**, categoria A/10, classe 2, vani 3 (tre), superficie catastale

totale metri quadrati 64 (sessantaquattro), Rendita Catastale Euro 612,00 (seicentododici virgola zero centesimi) che identifica studio dentistico con ingresso, servizi e locali accessori al piano terra, per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata;

- **30 subalterno 517**, categoria C/1, classe 2, metri quadrati 45 (quarantacinque), superficie catastale totale metri quadrati 49 (quarantanove), Rendita Catastale Euro 453, 19 (quattrocentocinquantatré virgola diciannove centesimi) che identifica negozio con servizio ed antibagno al piano terra, per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata:

- **30 subalterno 511**, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 13 (tredici), superficie catastale totale metri quadrati 13 (tredici), Rendita Catastale Euro 17 ,46 (diciassette virgola quarantasei centesimi) che identifica posto auto scoperto al piano terra, per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata:

- **30 subalterno 513**, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 13 (tredici), superficie catastale totale metri quadrati 13 (tredici), Rendita Catastale Euro 17,46 (diciassette virgola quarantasei centesimi) che identifica posto auto scoperto al piano terra, per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata;

- **30 subalterno 518**, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 37 (trentasette), superficie catastale totale metri quadrati 38 (trentotto), Rendita Catastale Euro 59,24 (cinquantanove virgola ventiquattro centesimi) che identifica posto auto al piano terra per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata.

2)

LUMEZZANE

Via Virgilio Montini n. 235 facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Roma" censite nel Catasto Fabbricati al foglio 34 sezione NCT con i mappali

- **183 subalterno 50**, categoria A/10, classe 2, vani 1,5 (uno virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 77 (settantasette), Rendita Catastale Euro 306,00 (trecentosei virgola zero centesimi) che identifica ufficio con servizio, antibagno e balcone al piano primo (corrispondente alla scheda presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data 29 giugno 1981 n. 1814 di protocollo), per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata;
- **183 subalterno 51**, categoria A/10, classe 2, vani 2,5 (due virgola cinque), superficie catastale totale metri quadrati 74 (settantaquattro), Rendita Catastale Euro 510,00 (cinquecentodieci virgola zero centesimi) che identifica ufficio con servizio, antibagno e balcone al piano primo (corrispondente alla scheda presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data 29 giugno 1981 n. 1815 di protocollo), per la cui consistenza si rinvia alla planimetria catastale infra allegata.

2 Analisi ipotecaria e accertamento delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

2.1 Immobili in Via Lamarmora a Lumezzane

L'immobile, è stato acquistato dalla Società ██████ in forza dell'atto di compravendita in data 13 maggio 1974 n. 17996/8467 di repertorio Notaio ██████ di Verolanuova registrato a Verolanuova il 14 maggio 1974 al n. 4119 vol. 2 e trascritto a Brescia il 17 maggio 1974 ai nn. 9945/7791, divenendo proprietaria dell'area con insistente fabbricato industriale sita in Comune di Lumezzane già censita nel Cessato Catasto Terreni con il mappale numero 2586 e nel Catasto Fabbricati al foglio 8 sezione LSS con i mappali numeri 4765 subalterno 1 e 4765 subalterno 2;

in forza dell'atto in data 6 dicembre 1988 n. 69996/18981 di repertorio Notaio ██████ registrato a Gardone Val Trompia il 19 dicembre 1988 al n. 1566 Serie 1 Atti Pubblici e trascritto a Brescia il 5 maggio 1989 ai nn. 12317/8390 la società ██████ trasferiva la propria sede sociale da Lumezzane a Villa Carcina;

Successivamente l'immobile è stato venduto alla ditta ██████ tramite compravendita in data 8 Marzo 2018, con atto Notaio ██████ N. 52907 di rep. n. 27547 di racc. Registrato a Brescia 2 in data 14/03/2018 N° 10661 Serie 1T 1 Trascritto a BRESCIA in data 14/03/2018 N. 11231 R.G. N. 7220 R.P

a margine di detta trascrizione risulta annotata domanda giudiziale in data 18 Maggio 2021 n. 4044 nonché inefficacia parziale in data 6 Aprile 2003 n. 2416; inefficacia peraltro trascritta a Brescia in data 23 aprile 2021 ai numeri 19042/12537 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 8 marzo 2018 n. 52907/27547.

Inoltre si precisa che 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 (Allegato B).

2.2 Immobili in Via Virgilio Montini a Lumezzane

L'immobile è stato acquistato dalla Società [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 23 settembre 1981 n. 37647/3187 di repertorio Notaio [REDACTED] registrato a Gardone Val Trompia il 9 ottobre 1981 al n. 980 vol. 3 e trascritto a Brescia il 19 ottobre 1981 ai nn. 22736/16956, col nome di [REDACTED]; gli immobili fanno parte del fabbricato denominato "Condominio Roma" già identificati con schede protocollate dall'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia in data 29 giugno 1981 n. 1814 di protocollo e n. 1815 di protocollo, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile;

detti protocolli sono stati successivamente censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 34 sezione NCT con i mappali numeri 183 subalterno 50 (quanto al protocollo n. 1814) e 183 subalterno 51 (quanto al protocollo n. 1815); - che in forza dell'atto in data 6 dicembre 1988 n. 69996/18981 di repertorio Frigerio registrato a Gardone Val Trompia il 19 dicembre 1988 al n. 1566 Serie 1 Atti Pubblici e trascritto a Brescia il 5 maggio 1989 ai nn. 12317/8390 la società [REDACTED] trasferiva la propria sede sociale da Lumezzane a Villa Carcina.

Successivamente l'immobile è stato venduto alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] tramite compravendita in data 13 marzo 2018 Notaio [REDACTED] N. 52942 di rep. n. 27564 di racc. Registrato a Brescia 2 in data 16/03/2018 N° 11187 Serie 1T e Trascritto a BRESCIA in data 19/03/2018 N. 11913 R.G. N. 7703.

A margine di detta trascrizione risulta annotata la domanda giudiziale in data 18 Maggio 2021 n. 4045 nonché inefficacia parziale in data 6 Aprile 2003 n. 2417; inefficacia peraltro trascritta a Brescia in

data 23 aprile 2021 ai numeri 19042/12537 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] [REDACTED] dell'atto di compravendita Notaio [REDACTED], stipulato in data 13 marzo 2018 n. 52942/27564.

Inoltre si precisa che 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 (Allegato B).

3 Analisi dello stato di fatto degli immobili e considerazioni varie

3.1 Immobili in Via Lamarmora a Lumezzane

Gli immobili di Lumezzane Via Lamarmora, visitati dall'esterno il 12/12/2023, sembra in stato di conservazione buono e non sembra necessitare di interventi di restauro e ristrutturazione (il sopralluogo è corredato da documentazione fotografica, allegato 1-1). Si tratta di immobili a piano terra ben inseriti nell'ambito condominiale di cui fanno parte e poco distante dal centro. Al piano terra, appunto si trovano tutti gli immobili analizzati, con entrata principale dal portico comune cui si accede direttamente dalla pubblica via. I posti auto al sub 511 e 513 sono all'interno del cancello principale e sono delimitati da segnaletica orizzontale. Il posto auto al sub 518 si trova invece sotto il portico in lato sud ed è raggiungibile dalla strada principale. Tutti i sub sia uffici che negozi sono dotati di ampie vedute con vetrine che danno appunto sul portico. I serramenti esterni sono ben tenuti e realizzati all'epoca della ristrutturazione importante.

Il sub 516, denominato studio dentistico ha un affaccio principale ad ovest e si presenta come un unico locale con un unico antibagno e bagno finestrato sul lato est; all'ingresso principale dalla vetrina di destra si entra in un ufficio con scrivanie. Non è presente alcuna divisoria se non quella verso il blocco servizi. L'impianto di riscaldamento avviene attraverso ventilconvettori collegati ad una caldaia presente in bagno. L'immobile risulta ben tenuto e non sembra presentare problematiche se non per una fessura in lato sud est sulla parete di divisoria con la scala che porta ai piani superiori dell'immobile che è ben visibile nelle immagini scattate durante il sopralluogo. Inoltre non è presente (in quanto in costruzione) la porta di collegamento tra antibagno e bagno.

Il negozio al sub 517 si trova sul lato sud ovest dell'immobile principale, con affaccio sud ovest appunto il locale ha forma regolare e sul lato est presenta il blocco servizi: antibagno con lavabo e bagno finestrato in lato est con WC. È riscaldato da ventilconvettori e la caldaia si trova nell'antibagno. Il locale si trova in buono stato di manutenzione e subito utilizzabile.

3.2 Immobili in Via Virgilio Montini a Lumezzane

Gli immobili di Lumezzane Via Montini, visitati dall'esterno il 12/12/2023, sono in stato di conservazione non ottimale ma non utilizzati e/o sfitti da parecchio tempo. Dall'analisi effettuata necessitano di interventi di manutenzione generica, soprattutto per quel che riguarda i serramenti esterni (il sopralluogo è corredato da documentazione fotografica, allegato 2-1). Si tratta di immobili a piano primo con balcone di proprietà sull'affaccio principale ben inseriti nell'ambito condominiale di cui fanno parte e poco distante dal centro. L'edificio di cui fanno parte, in cui sono presenti negozi e uffici al piano terra, uffici e appartamenti agli altri piani è diviso in varie scala con accesso dedicato. Al piano terra è presente l'entrata principale comune cui si accede direttamente dalla pubblica via e tramite la quale e con ascensore condominiale si accede a tutti gli immobili della scala cui fanno parte gli uffici analizzati. L'immobile è ben dotato di parcheggi pubblici esterni. In cima alle scale del piano primo a sinistra si accede ad entrambi gli immobili.

Al sub 50 si accede da una porta direttamente nel locale a forma rettangolare regolare, libero da cose e partizioni se non per un separè caratterizzato da un graticcio di legno nella zona ad est. Il blocco servizi si trova ad est: nell'antibagno si trova il lavabo e nel bagno un Wc.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori; la caldaia si trova nel bagno e il bollitore per l'acqua calda si trova nell'antibagno. L'uffici è raffrescato e le macchine esterne si trova no sul balcone.

Al sub 51 si accede da una porta sul lato sinistro del corridoio comune in cima alla scala. All'ingresso una bussola fa da atrio (la separazione, con porta a vetro non è presente nelle schede catastali); l'immobile è a forma di L con affaccio nord est ed è libero da cose e pareti divisorie. Nella zona centrale si trova il blocco servizi con antibagno con lavabo e Bagno con WC.

L'immobile è riscaldato con radiatori e raffrescato. Da un'analisi preliminare l'impianto di generazione del calore è comune con l'immobile al sub 50, con il quale l'ufficio al sub 51 risulta collegato: infatti esistono due porte a vetro di collegamento tra i due locali, una si trova a destra appena entrati nel sub 51 e guarda ad est, mentre la seconda porta collega il lato sud del sub 51 col lato nord del 50 nel punto di confine tra i due immobili. In questo modo è stato realizzato un unico grande ufficio diviso in due grandi locali.

L'immobile nel suo complesso abbisogna di interventi di manutenzione per quel che riguarda i serramenti che sono in alcuni casi mal messi e con vetri danneggiati, mentre i soffitti in molti punti sono scrostati e da pulire: sarebbe necessario un intervento che va la di là di una semplice ritinteggiatura delle pareti. Inoltre nella maggior parte dei locali gli impianti sono a vista, denotando

che l'immobile risulti in fase di approntamento e di finitura/allestimento prima di poter essere utilizzato.

4 Analisi urbanistica ed edilizia

4.1 Immobili in Via Lamarmora a Lumezzane

L'immobile oggetto del presente atto fa parte di un fabbricato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lumezzane (Allegato 1-2):

- licenza edilizia in data 24 ottobre 1965 n. 111/7;
- licenza edilizia in data 9 maggio 1969 n. 216/9;
- concessione edilizia in data 22 aprile 1991 n. 655/16 U.T. e n. 912 di concessione;
- nulla osta per varianti esecutive in data 15 luglio 1992 n. 10636/92; -
- nulla osta per varianti esecutive in data 25 luglio 1995 n. 1006/18 di pratica edilizia; -
- nulla osta per varianti esecutive in data 12 dicembre 1995 n. 1120/18 di pratica edilizia;
- concessione edilizia in data 25 ottobre 1999 n. 2803 e n. 697/19 di pratica edilizia.

Dalle ricerche effettuate per gli immobili in esame è stato rilasciato dal Comune di Lumezzane certificato di abitabilità in data 3 maggio 2000 n. 12209 di protocollo e n. 683/1-697/19 di pratica U.T e successivamente non sono state rilasciati ulteriori permessi di intervento edilizio.

A riferimento per l'analisi sono state utilizzate le schede catastali (Allegato 1-3), che non corrispondono esattamente alla rappresentazione dell'immobile nelle tavole allegate alle pratiche edilizie per quel che riguarda il sub 516. In esso i servizi igienici appena di fronte all'entrata non sono stati realizzati, manca infatti rispetto alla pratica edilizia presentata e alla predisposizione progettuale assenti e da schede catastali il bagno e l'antibagno previsti nella zona centrale dell'immobile. Inoltre non è presente alcuna tramezza che dovrebbe delimitare la zona dello studio dentistico dalla zona ingresso/ufficio.

Dall'analisi dello stato di fatto sembra possibile con lavori minimi ripristinare quanto concessionato realizzando le tramezze non costruite, in quanto sembrano presenti le predisposizioni impiantistiche (si noti in particolare la presenza sul lato opposto all'entrata di un recuperatore/bocchetta aria utile per l'aerazione forzata nei bagni senza finestra, realizzato proprio nella zona in cui era previsto il locale a WC).

Una situazione simile si presenta anche per il locale "sala di sterilizzazione" nella zona a lato della vetrina di destra, che doveva essere realizzato. Esso non è presente in loco ma è assolutamente realizzabile in futuro.

Dal punto di vista tecnico si rileva anche e comunque la possibilità di correggere la situazione presentando una pratica che sani la non realizzazione opere interne e che non prevederebbe una necessaria integrazione dell'agibilità. Sarà invece necessaria la presentazione di una variazione catastale.

Naturalmente la possibilità di ripristino dello stato assentito e la sanatoria sono alternative a secondo delle necessità dei futuri fruitori dell'immobile.

4.2 Immobili in Via Virgilio Montini a Lumezzane

L'immobile oggetto del presente atto fa parte di un fabbricato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lumezzane (Allegato 2-2):

- concessione edilizia in data 13 dicembre 1977 n. 717/12 e n. 8505/77 di protocollo;
- concessione edilizia in variante in data 12 giugno 1979 n. 636/13.

Dalle ricerche effettuate l'immobile è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità in data 17 aprile 1981 e successivamente non sono state rilasciate ulteriori permessi di intervento edilizio.

A riferimento per l'analisi sono state utilizzate le schede catastali (Allegato 2-3), che non corrispondono esattamente alla rappresentazione dell'immobile nelle tavole allegate alle pratiche edilizie in quanto i due subalterni sono stati uniti tramite due porte di comunicazione (già citate nella descrizione al paragrafo 3.2) che verosimilmente sono stata realizzate per necessità dei locatori che avevamo in tempi passati in uso entrambi i subalterni. L'intervento descritto è stato realizzato senza alcuna comunicazione ufficiale e non è assentito da alcuna pratica edilizia ma è facile e possibile ripristinare la situazione autorizzata dalle pratiche edilizie e catastali richiudendo l'apertura realizzata.

Per quel che riguarda l'analisi edilizia occorre segnalare che la distribuzione spaziale all'interno degli immobili al piano primo del condominio non è presente in alcuna delle tavole di progetto recuperate in quanto nella documentazione reperita è presente una dicitura precisa che indica la possibilità dei futuri proprietari dei costruendi immobili di decidere in maniera autonoma la distribuzione degli interni, cosa anche ai tempi della costruzione originale era assolutamente possibile. Altra precisazione che va fatta è che per l'immobile è comunque presente una regolare documentazione di abitabilità e che nelle pratiche agli atti presso l'ufficio tecnico comunale non sono presenti altre richieste, né a nome del proprietario originario, né successive.

5 Valore di stima degli immobili

5.1 Valore di stima degli immobili in Via Lamarmora a Lumezzane

L'immobile oggetto di stima si trova in un ambito residenziale, tipico della zona di Lumezzane in una zona non particolarmente interessata dallo sviluppo commerciale ma nello stesso tempo non distante dai principali nuclei di 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 850 €/mq.

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:

Destinazioni	Superficie (mq)	Valore al mq	Valutazione (€)	valutazione proposta
Via Lamarmora - Lumezzane fg 35 part 30				
Posto auto scoperto interno (sub 511)	13,00	a corpo	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Posto auto scoperto interno (sub 513)	13,00	a corpo	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Ufficio (sub 516)	64,00	€ 850,00	€ 54.400,00	€ 55.000,00
Negozi (sub 517)	53,50	€ 850,00	€ 45.475,00	€ 45.000,00
Posto auto coperto esterno (sub 518)	37,00	a corpo	€ 12.000,00	€ 12.000,00
			totale	€ 121.000,00

5.2 Valore di stima degli immobili in Via Virgilio Montini 235 a Lumezzane

L'immobile oggetto di stima si trova in un ambito residenziale, tipico della zona di Lumezzane in una zona interessata dallo sviluppo commerciale e vicina ai principali nuclei di 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 800 €/mq, considerando anche lo stato di conservazione degli immobili stessi

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:

Destinazioni	Superficie (mq)	Valore al mq	Valutazione (€)	valutazione proposta
Via Montini 235 - Lumezzane fg 34 part 183				
Ufficio (sub 50)	77,00	€ 800,00	€ 61.600,00	€ 60.000,00
Ufficio (sub 51)	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00	€ 60.000,00
			totale	€ 120.000,00

In fede
Ing. Claudia Rebuffoni