

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

RELAZIONE TECNICA DEL 19/02/2024, CON AGGIORNAMENTO STIMA AL 18/12/2023.

**FALLIMENTO N. 51/2020:**

**IMMOBILE IN DESENZANO DEL GARDA.**

**CURATORI FALLIMENTARI:**

- DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI.

- RAG. LUIGI MELELEO.

- AVV. MARCO ANGELO RUSSO.

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO.**



Il giorno 18 dicembre 2023, alle ore 11:00, il sottoscritto:

- **geom. Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (BS), viale Europa n. 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267;

in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Brescia (vedasi conferimento d'incarico, allegato n. 1 alla presente), ha eseguito un sopralluogo nei beni immobili (ufficio al 3° piano ed autorimesse al piano interrato), già oggetto di **"Relazione tecnica e perizia di stima" del 31 marzo 2021** (a cui si rimanda) agli atti del fallimento.

Il sopralluogo, commissionato dai Curatori, si è reso necessario a seguito **dell'incendio che in data 23 maggio 2023** ha interessato e devastato porzioni del centro commerciale "Le Vele" di Desenzano del Garda; i beni di proprietà del fallimento sono stati marginalmente interessati.

Al sopralluogo era altresì presente il \_\_\_\_\_ in rappresentanza del conduttore dell'unità adiacente, che esercita attività di "poliambulatorio", quale detentore delle chiavi dei cespiti di proprietà del fallimento.

Il sopralluogo ha permesso di riscontrare come l'ufficio in parola risulti **libero e non condotto** ex conduttrice in comodato gratuito, probabilmente a seguito dell'incendio e delle sue dannose conseguenze, ha cambiato sede); è **indiscusso il dato positivo della maggior appetibilità sul mercato dell'immobile libero.**

Il valore stimato al **31 marzo 2021** deve tuttavia essere rivisto ed aggiornato al **18 dicembre 2023**, a seguito del sopralluogo ed alla luce dei seguenti aspetti novativi:

- 1) quasi ulteriori **3 anni di vetustà** dell'intero fabbricato, che possono tradursi in un decremento pari **all'1% annuo**, quale deterioramento fisico<sup>1</sup> del bene, in un mercato immobiliare sostanzialmente in equilibrio;
- 2) lo **stralcio di mq. 9,28** (per rettifica rappresentazione grafica) **del mappale n. 420/209 e stralcio della quota di 25,62%** indivisa del mappale n. 420/231 (che competeva all'ufficio in parola), perché porzioni già separatamente alienate alla società \_\_\_\_\_ con atto notaio dott. Luigi Zampaglione del 31.07.2023, di cui al rep. N. 11607 – racc. n. 43.634;
- 3) **gli effetti dannosi che l'intero incendio ha prodotto**, fortunatamente interessando marginalmente l'ufficio di proprietà del fallimento, vedasi fotografie scattate in data odierna ed unite alla presente sotto il n. 2, dalle quali si evince uno stato generale discreto, che necessita però di **interventi manutentivi straordinari**; pare che la "bonifica", intesa come pulizia profonda post incendio, sia già stata eseguita.

In sostanza, da un'analisi visiva, si ha ragione di credere che gli effetti dannosi subiti all'interno degli uffici in parola, possano ricondursi ad una **verifica tecnica dell'impianto elettrico esistente**, con l'aggiornamento/modifiche del "quadro elettrico interno" e del **sistema di ventilazione/climatizzazione**, che unitamente agli **interventi sul manto di copertura e sugli impianti comuni da sostituire per vetustà**, possano essere quantificati forfettariamente pari al **15% del valore degli uffici**.

La sistemazione delle parti comuni esterne all'unità di cui trattasi, interessate e quindi danneggiate dall'incendio, risulterà invece di competenza dell'Amministratore del complesso che avrà avuto cura di attivare le relative coperture assicurative;



---

<sup>1</sup> *DETERIORAMENTO FISICO (physical deterioration), derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.*

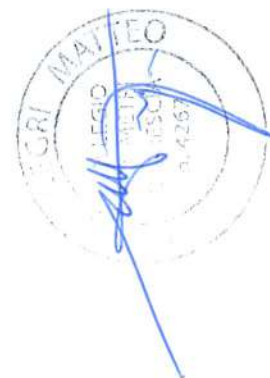
4) **mancato dinamismo di compravendite di posti auto coperti**, alla luce anche dell'eccedenza degli stessi rispetto ad un concetto estimativo di ordinarietà, che comporta, secondo chi scrive, **una riduzione del 25%** sulla stima per la "*vendita in blocco*" di tutti i posti auto.

Suddetta verifica è riscontrabile direttamente dalla consultazione telematica del portale della Conservatoria dei RR.II. di Brescia, che comprova l'assenza di recenti vendite (in libero mercato) di posti auto ed autorimesse interrate.

L'analisi di cui sopra è ascrivibile all'intero complesso edilizio in esame, di cui al foglio 17 – mappale 420, quale specifico segmento di mercato ed è riconducibile all'orizzonte temporale ricompreso tra il 31.03.2021 ed il 18.12.2023 (vedasi allegato n. 8 alla presente).

L'unica alienazione rilevata è una **vendita coattiva all'asta** di un ufficio con box al piano interrato, dichiarato di pertinenza Atto del 24.02.2022 di cui al rep. 6.441 / racc. 4.258).

Dal valore in **libero mercato** riportato sulla relazione del 31 marzo 2021, al netto delle porzioni nel frattempo alienate, tenendo conto dei fattori novativi, lo schema che segue riassume come giungere al dato di interesse e cioè al **valore di oggi a base d'asta**, a cui dovrebbero essere proposti i beni immobili del fallimento ferme le verifiche che l'eventuale acquirente vorrà intraprendere a propria tutela per ulteriori occulti danni causati dall'incendio, eventualmente coperti da polizza assicurativa ricompresa nella "globale fabbricati" del complesso.



RISULTANZE ESTIMATIVE

**ANALISI ESTIMATIVA AL 31.03.2021**

RIASSUNTO DELLE ANALISI ESTIMATIVE DI CUI ALLA VALUTAZIONE DI IMPIANTO.

LOTTO UNICO					STIMA ART 568 CPC
DESCRIZIONE				VALORE MERCATO	
VALORE UFFICI (SUB. 209) + POSTI AUTO (SUB 201)				620.000,00 €	
VALORE POSTI AUTO (SUB. 63 E 202)				57.000,00 €	
OPERE VARIE SISTEMAZIONE			da perizia	15.500,00 €	
ARROTONDATO				<b>662.000,00 €</b>	
VALORE QUOTA INDIVISA MARIPA				60.000,00 €	
TOTALE VALORE			Arrotondato	<b>722.000,00 €</b>	
					Da analisi 31.03.2021
					<b>590.000,00 €</b>
					-18,42%

NOTE ESTIMATIVE SUPERFICI UFFICI E POSTI AUTO SUB 209  
 SUPERFICI POSTI AUTO SUB 63 E 202  
 DI CUI RIPARTITI  
 UFFICI  
 TOTALE POSTI AUTO SUB 209, 63 E 202

Sup. com. m <sup>2</sup>	433,13	
Sup. com. m <sup>2</sup>	39,38	
	472,50	1.432,80 € €/m <sup>2</sup>
Sup. com. m <sup>2</sup>	280,00	
Sup. com. m <sup>2</sup>	192,50	

**ANALISI ESTIMATIVA AL 18.12.2023 (POST INCENDIO)**

LOTTO UNICO	DESCRIZIONE			VALORE MERCATO	STIMA ART 568 CPC
	VALORE UFFICI (SUB. 209) + POSTI AUTO (SUB 201)		da perizia	620.000,00 €	
	VALORE POSTI AUTO (SUB. 63 E 202)		da perizia	57.000,00 €	
	SUPERFICIE COMMERCIALE CEDUTA 2023		Porzione uffici	SEL m <sup>2</sup> 9,28	
	RIDUZIONE VALORE VENDITA PORZ.UFFICIO		1.432,80 €	-9,28 - 13.296,42 €	
	OPERE VARIE SISTEMAZIONE		da perizia	15.500,00 €	
	VALORE AGGIORNATO AL 2023 SENZA DEPREZZAMENTI			648.203,58 €	
	VALORE QUOTA INDIVISA MARIPA		Arrotondato	<b>648.000,00 €</b>	
	TOTALE VALORE		Alienata 2023	- €	
				<b>648.000,00 €</b>	

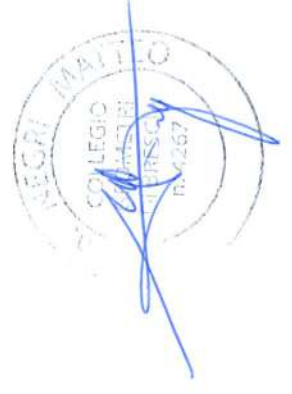


ANALISI DEPREZZAMENTI STIMA 12/2023			
DETERIORAMENTO DEL BENE	-1%	anno	
ORIZZONTE TEMPORALE TRA DUE EPOCHE	ANNI	3	
DEPREZZAMENTO DETERIORAMENTO FISICO	-	19.440,00 €	
VALORE DI MERCATO DEPREZZATO CON DETERIORAMENTO		628.560,00 €	
DI CUI UFFICI	372.480,00 €		
DI CUI POSTI AUTO	256.080,00 €		
RISCHI ASSUNTI POST INCENDIO UFFICI*	-15%	55.872,00 €	
ALIENAZIONE NR. POSTI AUTO > ORDINARIETA**	-25%	64.020,00 €	
TOTALE VALORE	Arrotondato	<b>489.000,00 €</b>	<b>399.000,00 €</b>
			-18,42%

NOTE

\*Verifica funzionamento/adeguamento impianti e rischi assunti dall'operatore post incendio, il tutto calcolato sui soli uffici al piano terzo, unitamente ad eventuali oneri per opere di manutenzione straordinaria da calcolarsi in base ai millesimi sul condominio \_ expertise (-15%).

\*\* Preso atto del mancato dinamismo di compravendite di posti auto e valutata l'eccedenza degli stessi rispetto ad un concetto estimativo di ordinarietà, si applica alle unità destinate a posti auto una riduzione per "vendita in blocco" expertise (- 25%).



Si precisa che per ragioni di un'esatta rappresentazione grafica e una rettifica per errata attribuzione di rendita, l'ufficio al piano terzo di cui al mappale n. 420/209 è stato oggetto di due variazioni catastali, presentate in data **5 febbraio 2024 n. BS0043070** di pratica (vedasi copia, allegato n. 3 alla presente) ed in data **16 febbraio 2024 n. BS0051641** di pratica (vedasi copia, allegato n. 4 alla presente).

Oggi l'ufficio è identificato come segue:

- **foglio 17, mappale n. 420/209, via Adua 4, piano terzo, categoria** **vani 12,**  
**superficie catastale mq. 280, Rendita € 4.462,19** (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 5 alla presente).

A conclusione si riscontra un fatto rilevante ai fini della più facile commercializzazione dei beni; è stata accettata dal Fallimento la cessione delle quote di competenza dei beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri **420/166 e 420/167** al come da relazione tecnica  
del **27 gennaio 2023** (vedasi stralcio, allegato n. 6 alla presente), già autorizzata dal Giudice Delegato (vedasi allegato n. 7 alla presente) e con atto notarile non ancora perfezionato.

Per le ragioni addotte nella richiamata relazione tecnica del **27 gennaio 2023** la cessione risulta particolarmente vantaggiosa per l'ufficio in parola (mappale n. 420/209).

In particolare i benefici, anche economici, saranno in capo al proprietario che risulterà al momento della stipula del rogito notarile di cessione, condizione che dovrebbe favorire la vendita all'asta alla quotazione stimata con la presente.



SINTESI CONCLUSIVA.

A seguire si riassumono i valori oggetto di riesame al 18.12.2023.

<b>Più probabile valore di mercato</b>	<b>€ 489.000,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)</b>	<b>€ 399.000,00</b>

IMPORTANTE

Il Fallimento potrà successivamente procedere all'esperimento d'asta, specificando che l'acquirente dovrà obbligatoriamente cedere le quote comuni non censibili dei mappali n. 420/166 e 420/167 a semplice richiesta del \_\_\_\_\_ ed alle condizioni di cui alla richiamata relazione tecnica 27 gennaio 2023, allegata in stralcio sotto il n. 6 alla presente.

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 7 pagine e n. 8 allegati.

Brescia 20 febbraio 2024.

geom. Matteo Negri





Firmato Da: Luigi Meleleo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: bf5c6e

ogli





RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO AL 18/12/2023

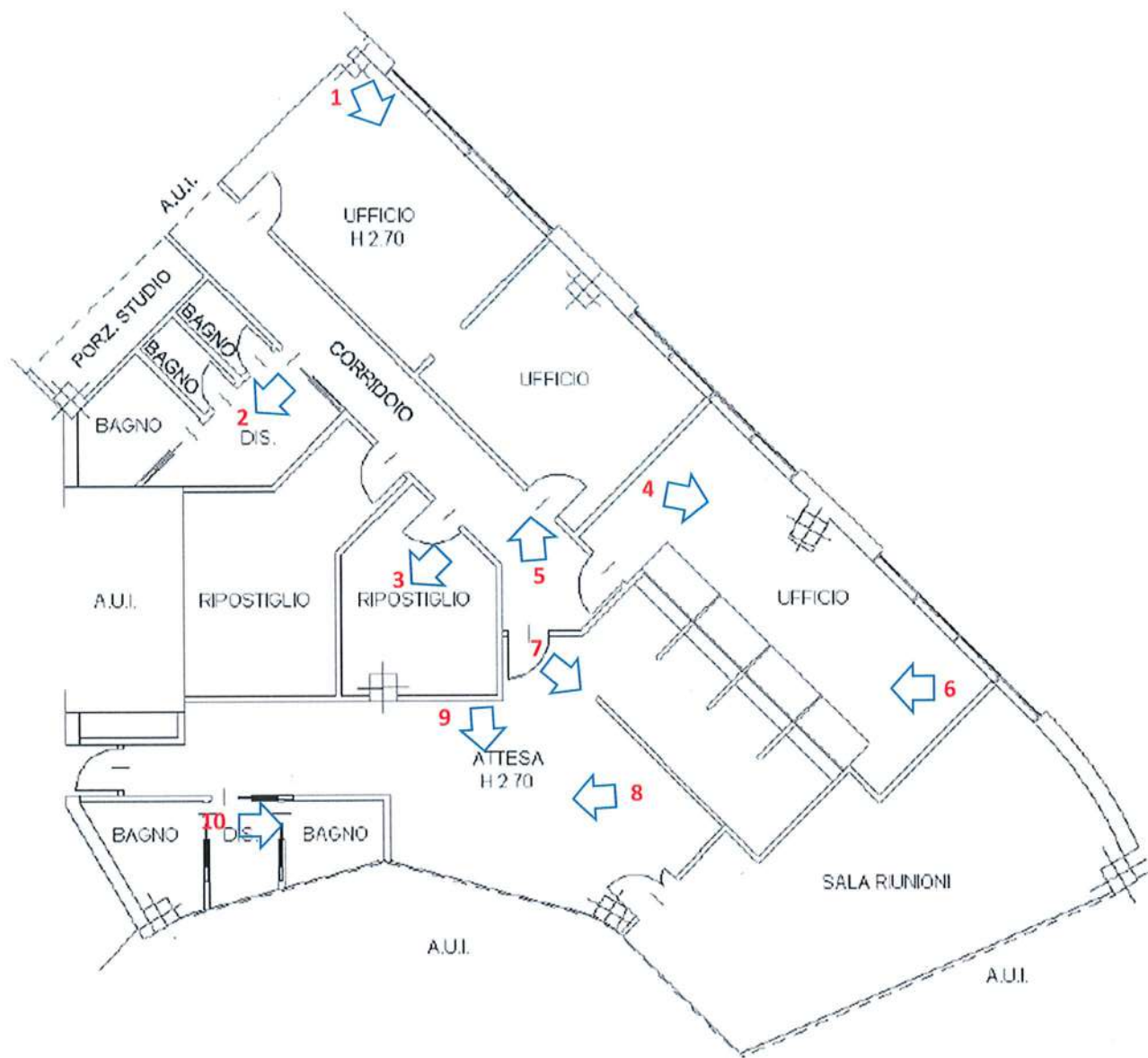
Esterni a confine con la "Torre 5" ove si collocano le unità immobiliari oggetto di fallimento.



UFFICI DI PROPRIETA' INTERNI ALLA "TORRE 5"

Individuazione riprese fotografiche sulla base dell'estratto della planimetria catastale presente in banca dati

Interni uffici Ex ATS



Unità di cui al foglio 17 NCT, mappale 420 sub. 209 \_ P3

FOTOGRAFIA 1



FOTOGRAFIA 2



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4



FOTOGRAFIA 5



FOTOGRAFIA 6



FOTOGRAFIA 7



FOTOGRAFIA 8



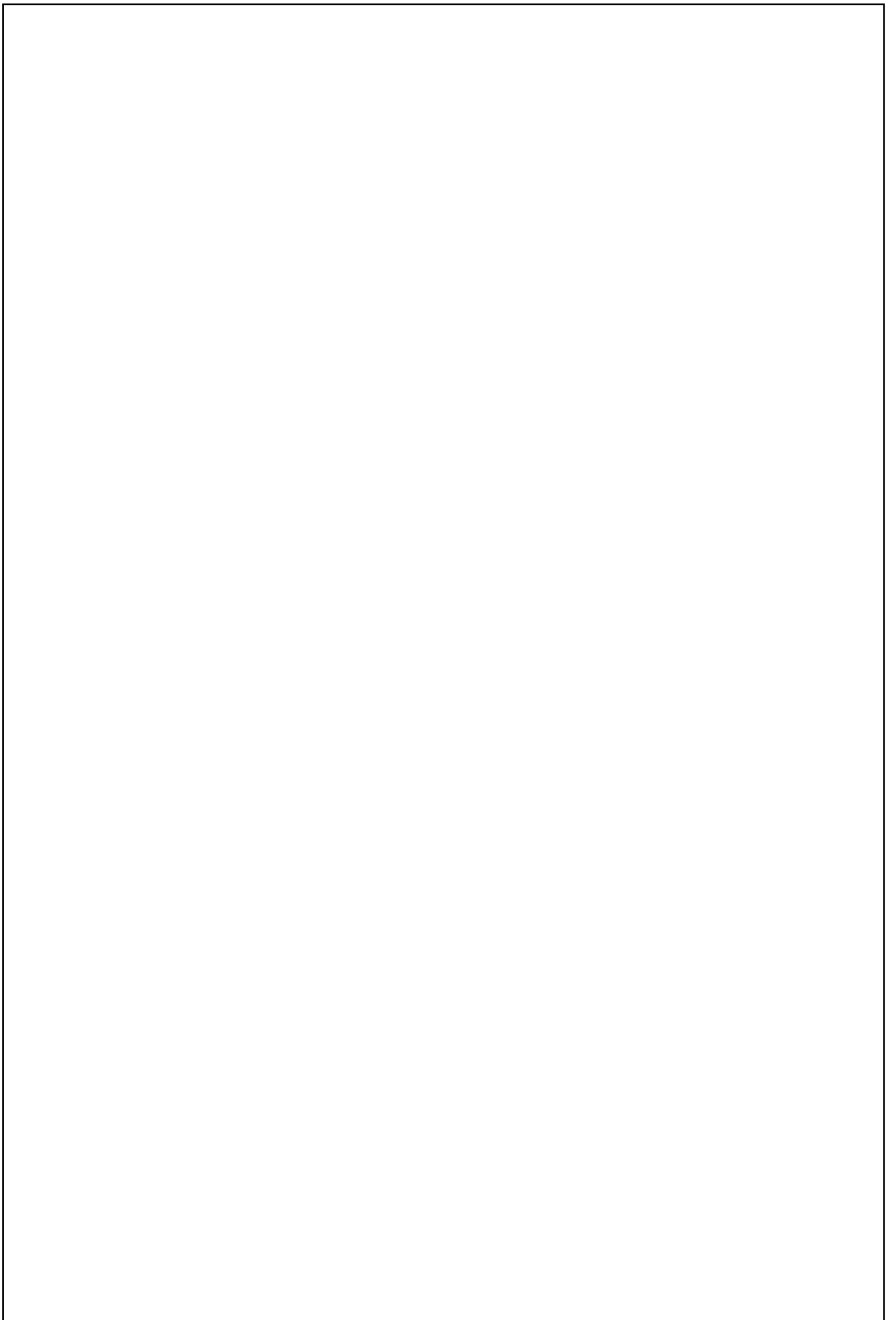
FOTOGRAFIA 9



FOTOGRAFIA 10







COPERTURA COMUNE





Direzione Provinciale  
di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-BS.REGISTRO  
UFFICIALE.0027702.05-02-2024.U

Data: 05/02/2024

Orari: 8.47.36

pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di DESENZANO DEL GARDA (Codice: C3EG)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: BS0043070		
Codice di Riscontro: 000A2864P	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: CHDCML	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	NCT	17	420	209	VIA ADUA, 4, p. 3	001	A/10	2	12	280	5.732,67	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 4312/2024

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 05/02/2024

Pratica numero: BS0043070/2024

L'incaricato

ALLEGATO N. 3



Direzione Provinciale  
di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-BS.REGISTRO  
UFFICIALE.0038274.16-02-2024.U

Data: 16/02/2024

Ora: 10.19.54

pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di DESENZANO DEL GARDA (Codice: C3EG)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: BS0051641		
Codice di Riscontro: 000A247X4	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: CMPFBA	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: RETTIFICA ZONA CENSUARIA	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	NCT	17	420	209	VIA ADUA, 4, p. 3	002	A/10	2	12	280	4.462,19	

ALLEGATO N. 4

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 6194/2024

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 16/02/2024

Pratica numero: BS0051641/2024

L'incaricato

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del **ALLEGATO N. 5**  
Comune di Desenzano Del Garda  
Via Adua \_\_\_\_\_ civ. 4

**Identificativi Catastali:**

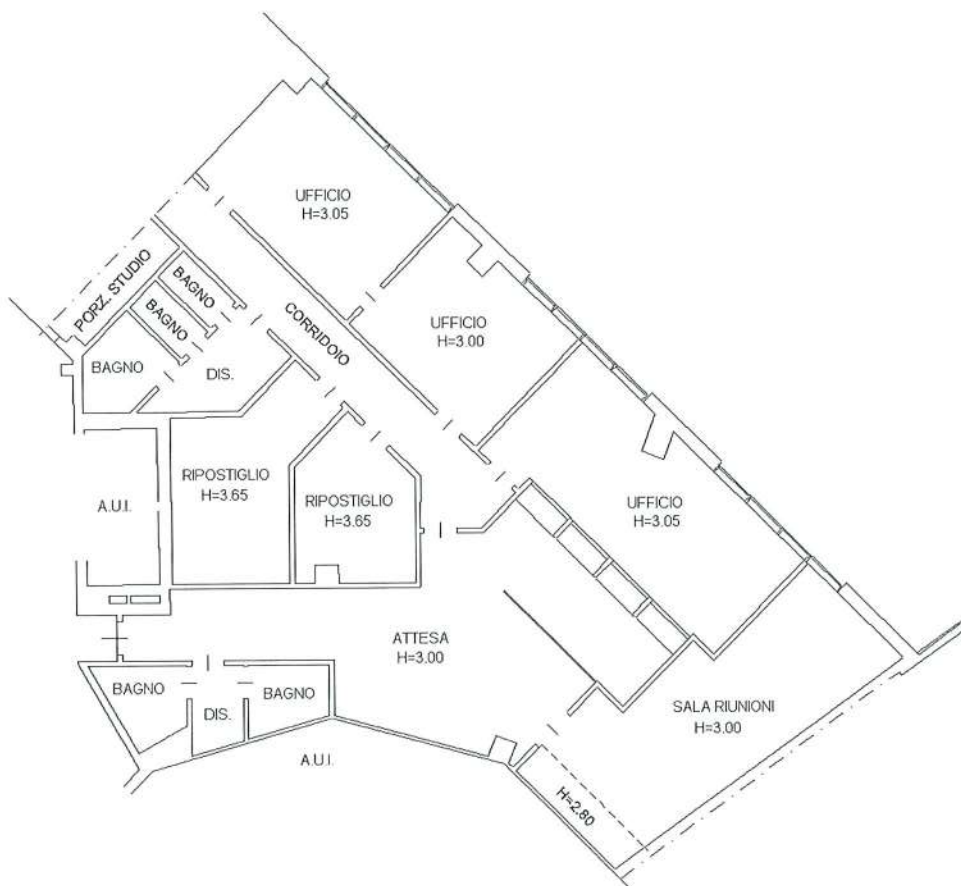
Sezione: NCT  
Foglio: 17  
Particella: 420  
Subalterno: 209

Compilata da:  
Cappelli Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia N. 4623

Planimetria  
Scheda n. 1 Scala 1:200

**Piano Terzo**



ORIENTAMENTO



TRIBUNALE DI BRESCIA  
RELAZIONE TECNICA DEL 27 GENNAIO 2023  
CONTENZIOSO  
DESENZANO DEL GARDA (BS), VIA G. MARCONI

FALLIMENTO N. 51/2020:

CURATORI FALLIMENTARI: - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI  
- RAG. LUIGI MELELEO  
- AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



Lo scrivente Collegio di C.T.U. veniva incaricato dalla Curatela di esprimere parere tecnico circa il contenzioso tra Condominio Torre 5 (di cui fanno parte i beni di proprietà Fallimento Tre Laghi s.r.l.) e Coima SGR S.p.A.

**PREMESSO CHE**

- 1) La **fallita** è proprietaria di un **ufficio con autorimesse e pertinenze** ubicato nel fabbricato denominato "**Torre 5**" sito nel **complesso commerciale "Le Vele"** di Desenzano del Garda.
- 2) L'ufficio con autorimesse e le sue pertinenze sono stati oggetto di **relazione tecnica e perizia di stima del 31 marzo 2021**, agli atti della procedura fallimentare, a cui si rimanda per una precisa identificazione.
- 3) Attualmente all'ufficio con autorimesse competono in quote millesimali beni comuni non censibili, **sia all'interno del fabbricato denominato "Torre 5", sia all'interno del complesso commerciale "Le Vele"**. Pertanto corrisponde, in quota millesimale, i seguenti costi:
  - a) **costi di gestione del Condominio "Torre 5" all'Amministratore di questo** (nella persona della dott.ssa Loredana Castallo);
  - b) **costi di gestione del complesso commerciale "Le Vele" al Consorzio Gestore** (nella figura della proprietà Coima).

---

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

- 4) Tra il Condominio "Torre 5" e \_\_\_\_\_ risultavano in essere **due contenziosi**:
- l'uno avanti il **Tribunale Civile** avente per oggetto la **corretta quantificazione dei consumi elettrici in capo a Torre 5**;
  - l'altro avanti al **TAR**, avendo "Torre 5" impugnata la Convenzione del **23 marzo 2021 n. 34033** di repertorio notaio Cherubini di Brescia (stipulata tra Coima ed il Comune di Desenzano del Garda) ed il relativo **progetto di "restyling" ed ampliamento del centro commerciale**.
- 5) Secondo informazioni assunte pare che le Parti, **per entrambi i contenziosi, siano addivenute ad una soluzione stragiudiziale e conciliativa della vertenza.**

#### CONSIDERATO CHE

per poter realizzare il restyling e l'ampliamento, \_\_\_\_\_ **vorrebbe acquistare la proprietà esclusiva di quelle parti comuni non censibili, interessate all'ampliamento commerciale, contraddiste con i mappali numeri 166 e 167 comuni anche a Torre 5.**

#### E' AVVENUTA LA SEGUENTE CRONOLOGIA DEI FATTI

- 05/10/2022.** \_\_\_\_\_ attraverso pec a firma dell'ing. \_\_\_\_\_ (vedasi allegato n. 1 alla presente), **propone ai Curatori di acquistare le quote millesimali di proprietà del Fallimento dei mappali numeri 166 e 167.**
- 18/10/2022.** **La Curatela**, attraverso mail (vedasi allegato n. 2 alla presente), **chiedeva parere tecnico allo scrivente Collegio.**
- 09/11/2022.** **Lo scrivente Collegio**, attraverso mail (vedasi allegato n. 3 alla presente), **individuava le incombenze** necessarie per poter esprimere un adeguato parere tecnico, **quantificandone i costi** (vedasi allegato n. 4 alla presente), **successivamente ritenuti congrui dalla Curatela.**
- 20/12/2022.** **Lo scrivente Collegio** individuava i **beni comuni non censibili distinguendo fra pertinenze dell'ufficio (sub. 209) e pertinenze dei posti auto**, secondo elaborato di subalternazione del **26 maggio 2020 protocollo BS0061567** (vedasi documenti allegati sotto il n. 5 alla presente).
- 27/12/2022.** **Lo scrivente Collegio**, a seguito di accordi, **eseguita accurato sopralluogo** presso il Centro Commerciale "Le Vele", accompagnato **dall'ing. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Rilevava il Collegio taluni interventi già eseguiti da Coima per il restyling e l'ampliamento commerciale.

Veniva acquisito elaborato di subalternazione aggiornato al 30 ottobre 2020 protocollo n. BS0130252 (vedasi allegato n. 6 alla presente), ove sono evidenziati i beni non censibili mappali numeri 166 e 167 oggetto della trattativa di acquisizione da parte di

05/01/2023. Su specifica richiesta dello scrivente Collegio, l'ing. Oscar Papa, referente tecnico del Condominio "Torre 5", trasmetteva "permesso di costruire convenzionato" del quale si allegano in stralcio sotto il n. 7 alla presente le tre tavole significative:

- rilievo stato di fatto;
- sovrapposizioni (gialli e rossi);
- stato definitivo di progetto.

09/01/2023. Su specifica richiesta dello scrivente Collegio trasmetteva accordo transattivo completo di allegati (vedasi documenti, allegati numeri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 alla presente).

11/01/2023. Considerato che \_\_\_\_\_ è proprietaria dell'ufficio confinante con quello della \_\_\_\_\_ nel condominio "Torre 5" e che pertanto nel contenzioso con \_\_\_\_\_ si trova nelle medesime condizioni del Fallimento, lo scrivente Collegio chiedeva ed otteneva un incontro in videoconferenza, al quale partecipavano per conto di \_\_\_\_\_

Emergeva chiaramente, secondo gli intervenuti in rappresentanza di

l'opportunità di cedere a \_\_\_\_\_ le quote di comproprietà dei beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167, secondo le condizioni generali riportate nell'accordo transattivo di cui all'allegato n. 8 alla presente, con particolare rilievo al fatto che, così facendo, gli uffici di risultavano sgravati di circa 2/3 delle cospicue spese annuali della gestione del complesso "Le Vele".

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: +39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172



12/01/2023. Alla presenza del **Curatore rag. Luigi Meleleo**, dello scrivente **Collegio** e dei rappresentanti di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ si svolgeva un incontro per meglio **chiarire gli aspetti tecnici e di opportunità trattati nella call dell'11 gennaio 2023.**

12/01/2023. Veniva trasmessa dallo scrivente Collegio al Legale del fallimento **avv. Mario Gorlani**, **l'accordo transattivo (ed i relativi allegati)** di cui all'allegato n. 8 alla presente, **per i necessari approfondimenti giuridici nell'ipotesi di sottoscrizione del documento da parte del Curatela nell'interesse del Fallimento.**

#### CONSIDERAZIONI DEL COLLEGIO DEI C.T.U.

**A parte gli aspetti legali che non competono allo scrivente Collegio**, il sopralluogo del **27 dicembre 2022**, unitamente alla **documentazione catastale** di cui all'allegato n. 6 alla presente, ha permesso di individuare i beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri **166 e 167** oggetto di richiesta di acquisto: trattasi di una **tettoia (mappale n. 166 al piano 1°)**, **numerose scale di collegamento fra il piano terra e piano primo** fra parcheggi privati \_\_\_\_\_, **rampe e percorsi esterni, tutto gravato da servitù di uso pubblico (mappale n. 167).**

L'analisi del **"permesso di costruire convenzionato"**, di cui allo stralcio allegato sotto il n. 7 alla presente, composto dalle tavole di rilievo stato attuale, progetto definitivo e sovrapposizioni (gialli e rossi), **ha consentito di poter accertare che nessuna nuova costruzione fuori terra possa penalizzare la visuale di "Torre 5".**

Trattasi di **soppressione di alcuni parcheggi a piano terra** soggetti ad uso pubblico (pare urbanisticamente consentito per la realizzazione degli "standard" in eccesso al momento dell'edificazione del complesso), con la trasformazione a superfici commerciali e magazzini.

**Nella realtà la soppressione di alcuni parcheggi potrebbe risultare penalizzante per tutti i fruitori** (quelli di "Torre 5" compresi), **penalità abbondantemente ripagata dai vantaggi che "Torre 5" (ed in forma proporzionale il fallimento \_\_\_\_\_ ne avrebbe dall'accordo, come si dirà di seguito.**

**Il vero vantaggio per il fallimento, per il quale lo scrivente Collegio propende per la sottoscrizione dell'accordo**, è che, a seguito dell'accettazione, **l'ufficio e le autorimesse di proprietà fallimento \_\_\_\_\_ risulteranno sgravati dagli importanti costi annuali manutentivi dell'intero complesso**, in ragione di circa **€ 80.000,00 annui per "Torre 5"**, che, secondo millesimi di cui all'allegato n. 14, corrispondono ad **un risparmio di € 6.774,24 annui**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

(84,678‰) per l'ufficio e le autorimesse di proprietà

**Una somma decisamente incidente sull'appetibilità o meno dei beni del Fallimento.**

A titolo esemplificativo ed indicativo, ipotizzando una rata costante di € 6.774,24 non assoggettata prudenzialmente ad inflazione, considerando un orizzonte temporale di dieci anni ed un tasso di interesse legale fisso del 5%<sup>1</sup>, si determina, un risparmio complessivo attualizzato di **circa € 51.536**. Per le motivazioni sopraesposte, "svincolare" il Fallimento dalle future spese di gestione consortili del complesso immobiliare "Le Vele", oltre a limitare le spese finali di riparto, renderebbero maggiormente appetibile l'alienazione futura del cespite tramite vendita competitiva.

Il progetto di ammodernamento ed efficientamento dell'intero parco commerciale, a totale onere del soggetto attuatore, si identifica, ai fini estimativi, come una sorta di "contro-*obsolescenza*" economica esterna.

La riqualificazione degli spazi commerciali e delle aree di esposizione, unitamente al restyling degli spazi esterni, potrebbero infatti generare **maggiore attrattività dei fruitori esterni** (incremento livello della domanda), a beneficio anche della confinante "Torre 5" e, di conseguenza, della proprietà ascrivibile al fallimento stesso.

Vengono elencate di seguito ulteriori utilità derivanti dalla sottoscrizione.

Talune risultano economicamente di dettaglio, altre sufficientemente rilevanti al fine della fruibilità dei parcheggi a servizio "Torre 5":

- 1) Coima verserebbe al Condominio "Torre 5" € 200.000,00 per acquisto quota parte beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167, la cui quantificazione economica esula dall'interesse a sottoscrivere e risulta in ogni modo congrua, stante il pesante gravame di "servitù di uso pubblico".  
€ 200.000,00 per "Torre 5" si tradurrebbero in € 16.935,60 (84,678‰) per il Fallimento  
(vedasi allegato n. 14 alla presente).
- 2) Ulteriore riduzione delle spese annue spettanti a "Torre 5" per la gestione del complesso da € 40.000,00 ad € 10.000,00, ma solo per l'anno 2022, con un utile in capo a "Torre 5" di € 30.000,00, corrispondenti ad € 2.540,34 (84,678‰) per il Fallimento
- 3) COIMA corrisponderebbe un indennizzo a "Torre 5" di € 70.000,00 per i disagi a seguito intervento restyling ed ampliamento commerciale, corrispondenti ad € 5.927,46

<sup>1</sup> <https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/26105-tasso-interesse-legale-passa-al-5-dal-1-gennaio-2023.htm>

(84,678‰) per Fallimento

- 4) L'aumento del 10% di S.L.P. (superficie lorda di pavimento) spettante urbanisticamente a "Torre 5", potrà avvenire senza monetizzazione di dotazioni di standard, così come riconosciuto dal Comune di Desenzano del Garda.
- 5) L'intangibilità della porzione di parcheggi di uso pubblico (identificata in colore arancione nella planimetria di cui all'allegato n. 15 alla presente), in relazione alle esigenze del Condominio "Torre 5".

### CONCLUSIONI

Lo scrivente Collegio, per le ragioni sopra esposte, ritiene che bene facciano i Curatori, sentito parere legale sulla forma della Convenzione, a sottoscrivere la cessione della propria quota dei beni comuni non censibili di cui ai mappali numeri 166 e 167 a favore di specificando che ogni onere ai fini del passaggio di proprietà rimanga in capo alla stessa

La presente relazione tecnica consta di n. 6 pagine e n. 17 allegati.

Per il Collegio dei C.T.U.  
ing. Sandro Frugoni



Dott.ssa Simonetta Bruno  
autorizza la stipulazione della transazione in oggetto  
07/12/2023

<b>TRIBUNALE DI BRESCIA</b> <b><u>Sezione Fallimentare</u></b>
<b>Fallimento n. 51/20</b>
<b>Giudice Delegato: dott.ssa Simonetta Bruno</b>
<b>Curatori fallimentari: dott.ssa Stefania Chiaruttini</b> <b>rag. Luigi Meleleo</b> <b>avv. Marco Angelo Russo</b>
<b>Comitato dei creditori: non costituito</b>
<b>Oggetto: autorizzazione transazione con</b> <input type="text"/>

Ill.mo Giudice Delegato,  
il Collegio dei Curatori del fallimento citato in epigrafe,

**premesse**

che il fallimento è stato dichiarato in data 13.05.2020;  
che la società era ed è proprietaria di beni immobili;  
che i periti nello svolgimento dell'incarico affidatogli hanno evidenziato la presenza di varie problematiche legali tra le quali quella in essere tra il Condominio Torre 5 e la società  
che a seguito del rilascio del permesso di costruire per il progetto di riqualificazione ed ampliamento del complesso polifunzionale "Le Vele" presentato da il Condomino Torre 5 (di cui il Fallimento è condomino) ha opposto ricorso al Consiglio di Stato contro tale titolo in quanto, a suo dire, ledeva i propri diritti;  
che al fine di addivenire ad una conciliazione della vertenza ha presentato una proposta transattiva la quale prevede, tra l'altro, la cessione di taluni mappali;  
che i periti incaricati per le valutazioni tecniche davano parere favorevole a tale cessione evidenziando però l'opportunità di un "parere legale sulla forma della Convenzione";  
che con istanza del 18.04.2023 la curatela comunicava la nomina dell'avv. Mario Gorlani per lo svolgimento di tale attività;  
che con proprio parere rilasciato in data 04.12.2023 il legale ha comunicato:  
*"La società proprietaria di aree ed immobili all'interno del complesso commerciale Le Vele, ha proposto al Condominio Torre 5 un accordo transattivo che prevede, da un lato, il riconoscimento di un indennizzo a favore del Condominio per i disagi causati dal progetto di ampliamento del Complesso, portato avanti dalla società; e, dall'altro lato, l'attribuzione a sé della proprietà esclusiva delle particelle 167 e 166,*



alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di transazione di cui si è dato conto in precedenza in modo da poter definire la posizione  
alle condizioni previste in detto contratto.

Con osservanza.

Brescia, 05.12.2023

Per il Collegio dei Curatori  
rag. Luigi Meleleo



Direzione Provinciale di BRESCIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/02/2024 Ora 12:35:23  
Pag. 1 - Segue

**ALLEGATO N. 8**  
**composto da n. 01 foglio**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T212412 del 20/02/2024

per immobile

Richiedente NGRMTT

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 17 - Particella 420  
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2021 al 18/12/2023  
Tipo di formalità: Trascrizioni  
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 31/03/2021 al 18/12/2023  
Formalità : Trascrizioni  
Codici atto: T - 112  
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 19/02/2024

**Elenco immobili**

39.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0063
72.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0124
73.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0125
74.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0126
75.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0130
90.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0201
91.	Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana NCT Foglio 0017 Particella 00420			Subalterno 0202

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 5476 Registro Generale 8046  
Pubblico ufficiale MONDARDINI GIAMPAOLO Repertorio 6441/4258 del 24/02/2022  
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** **vendita fallimentare**