

Brescia 22 dicembre 2009  
Spettabile Tribunale di Brescia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perdercini Geom. Francesco  
Studio Tecnico  
Via G.M. Bernini, 9 - Brescia  
Cell. 3486931458 - Fax 030361926  
Cod. Fisc.: PDR FNC 44B28 E497K  
Partita I.V.A.: 00932940174  
Albo Geometri N° 2704

Esecuzione Immobiliare n° 130/2009  
promossa da OMISSIS  
Con L'Avvocato OMISSIS  
contro  
OMISSIS

A seguito di verbale di conferimento incarico di stima con relativa nomina esperto del 24 giugno 2009, con prossima udienza del 6.11.2009, successiva domanda proroga consegnata il 23/10/2009, di Giorni 60, con scadenza il 6 gennaio 2010, nella causa promossa da Omissis, con l'Avvocato Omissis contro il Signor Omissis il 16/01/1924 e residente in Omissis per unità immobiliari site in Gottolengo Provincia Brescia Via Solaro n° 7, Il Sottoscritto Pedercini Geometra Francesco con Ufficio in Brescia Via G.M.Bernini n° 9 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2704 ha proceduto a rispondere ai quesiti di cui all'articolo 173 bis posti dal Signor Giudice Dottor Gianni Sabbadini, ossia di stimare quanto sottoposto a pignoramento Immobiliare per la Proprietà dei debitori su beni Immobili così più sotto identificati.

Il Sottoscritto Comunicava al Signor Omissis e all'Avvocato Omissis con lettera raccomandata l'avvio della procedura di sopraluogo che è avvenuta il 23/9/2009 alle ore 10 nei luoghi della stima.

#### Situazione dello Stato di Utilizzo Attuale

Da mio sopraluogo all' Agenzia delle Entrate di Brescia /2 non risultano Contratti di Affitto Registrati in Corso.

In sede di sopraluogo il 23/9/2009 mi è stato consegnato Dall'Amministratore unico della società a responsabilità limitata con Sede in Gottolengo Via Solaro n° 7 Codice Fiscale 03534340173 Numero REA 415256 Omissis Signora Omissis copia di Contratto di Comodato con Obbligo di miglioramento stipulato dalla stessa con signor Omissis.

Tale contratto è il seguito di altro contratto di comodato stipulato il 2 maggio 2000 di durata annuale, e precisamente contratto decorrente dal 1 giugno 2003 con scadenza il 30 maggio 2004 rinnovabile tacitamente di anno in anno salvo revoca da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con sei mesi di preavviso.

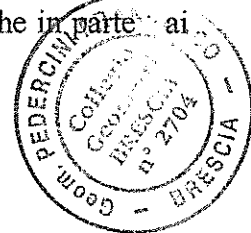
Il contratto, così è scritto, è inerente al mappale 64/1 categoria C/3 di metri quadrati 800 relativi parcheggi e spazi pertinenziali.

Lo stesso a detta dell'Amministratore Signora Omissis è avvenuto ed avviene per il capannone contraddistinto con il mappale 61 foglio 4 categoria D/7.

In effetti nel capannone mappale 61 sono in corso lavorazioni di meccanica mentre nel laboratorio mappale 64/4 sono in corso lavorazioni a calzificio

#### Situazione di conformità urbanistica.

Il Giorno 21 luglio 2009 facevo sopraluogo presso il Municipio di Gottolengo, con il Tecnico Incaricato dall'Ufficio, il quale negli archivi del Comune rintracciava le seguenti documentazioni e più precisamente quanto riferito a Concessioni, sanatoria e dichiarazione inizio attività rilasciate dal Comune di Gottolengo inerente tutte le proprietà Signor Omissis e riferite anche in parte ai fabbricati oggetto di perizia.



La partenza urbanistica risale con la prima costruzione fabbricati denominati “ due capannoni pollaio” in seguito oggetto di variazioni, modifiche , demolizioni e ricostruzioni , con licenza edilizia per pratica n° 206/65 del 16/12/1964 resi agibili con certificato del 24/12/1965.

Costruzione di capannone in ferro uso magazzino agricolo licenza edilizia n° 29 del 7/6/70

Ampliamento capannone adibito a officina per riparazione e costruzione di macchine agricole, tamponamento portico laterale e demolizione di murature interne, nonché la costruzione di un nuovo capannone da adibire a deposito macchinari agricoli in sostituzione dei due capannoni da demolire. Concessione edilizia n° 17/83 protocollo 1403 del 16/5/83.

**Questa concessione riguarda anche parzialmente il capannone mappale 64sub.4 oltre al Capannone industriale categoria D/7 mappale 61 foglio 4**

Concessione in sanatoria protocollo 3387/92 del 21/12/93 per difformità planialtimetriche e di posizione fabbricati vari a sistemazione precedente concessione n° 17/83 del 16/5/83..

**Questa sanatoria riguarda anche parzialmente il capannone mappale 64sub.4. Oltre al Capannone Industriale Categoria D/7 mappale 61 foglio 4**

**D.I.A. del 12/11/2003 protocollo 6126** trasmessa A.S.L. 14/11/2003 con diritti versati il 27/11/2003 Richiesta da Omissis in qualità di proprietario e da Omissis Con sede in Solaro di Gottolengo utilizzatrice ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 riguardante la ristrutturazione fabbricato esistente e ampliamento capannone con pensiline tettoie.

**Questa D.I.A. Riguarda la costruzione del nuovo capannone laboratorio con tettoie mappale 64sub.3 e ristrutturazione sostanziale capannone laboratorio con servizi e uffici mappale 64sub. 4**

D.I.A. Protocollo 483 del 24/1/2003 inerente recinzione, muri di cinta e cancellate.

Pertanto il Sottoscritto Perito, in funzione della documentazione acquisita e in suo possesso dichiara la conformità dell'immobile oggetto di perizia di stima alle norme urbanistiche del Comune di Gottolengo in vigore al momento delle autorizzazioni salvo qualche piccola difformità planimetrica in difetto di superficie e volume rispetto al progetto approvato , facilmente sanabile in sede di eventuale richiesta certificato di agibilità non ancora richiesto dalla proprietà o dalla ditta utilizzatrice.

### **Situazione Catastale Agenzia del Territorio di Brescia**

Con sopraluoghi del 15/07/2009 , 14/10/2009 , 14/11/2009 ho richiesto la documentazione inerente i mappali oggetto di perizia e più precisamente inserimento in mappa fabbricati n° 333500 / 2005 oltre alla domanda di rasterizzazione protocollo n° 381501 del 14/10/2009 per parti comuni fabbricato , e variazione protocollo BS0361367 del 22.11.2005

Comune di Gottolengo

**Denunciato al N.C.E.U. Protocollo 6758/1994 n.° d'ordine 1 lettera dell'unità derivata “a”**

**Modello D n° 6757 del 4 maggio 1994**

**corrispondente all'attuale mappale 64 subalterno 4**

**FOGLIO 4 MAPPALE 64 SUB. 4 Frazione Solaro n° 7 Piano Terra Zona Censuaria**

**Unica Categoria C/3 Classe U Consistenza 358 mq. Rendita Euro 591,65.**

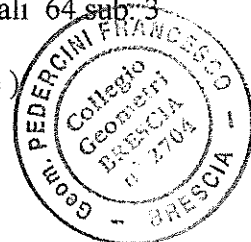
**Ditta Omissis**

Laboratorio a Piano Terra di H. 4,20 con ufficio, servizi e spogliatoio e locale caldaia vapore

Sezione NCT Foglio 4 mappale 65 Bene Comune non Censibile corte comune ai mappali 64 sub. 3

e 4 e al mappale 66 sub. 1/2/3 come da tipo mappale n° 333524/2005

Confini : a nord cortile mappale 61( dal quale avviene attualmente l'accesso capannone )



a ovest Strada Via Solaro,

a est mappale 64 sub 3

a sud mappale corte comune 65

Trattasi di capannone ad uso laboratorio con H. 4,20 al controsoffitto in pannelli cartongesso e H. 4,50 alla struttura . Non esiste possibilità di carroponete ,

Pavimento in cemento al quarzo, serramenti in ferro tipo seccolor , impianti termico sanitario ed elettrico , struttura prefabbricata in c.a. con spogliatoio, servizi , locale ad uso ufficio e caldaia esterna per produzione vapore.

Attualmente tra il mappale 64/4 oggetto di stima e il mappale 64/3 confinante ad est non vi è parete divisoria ma la stessa dovrà essere edificata per permettere la separazione delle due unità immobiliari.

Fabbricato in buone condizioni di costruzione e manutenzione occupato da Ditta che esercita attività lavorazione calze.

### **Laboratorio e corte esclusiva a piano terra**

**Protocollo 6760 del 1994**

**Modello D n° 6760 del 4 maggio 1994**

**corrispondente al protocollo n° 2096/80 lettera "a" corrispondente a variazione del 22,11,2005 n° 110662 Foglio 4 mappale 61 Categoria D/7 Rendita Euro 3530,00**

**Ditta Omissis**

Trattasi di capannone industriale con carro ponte dell'altezza di ml. 6,50 struttura prefabbricata in c.a. con travi in doppia pendenza , tegoli di copertura , pannelli di tamponamento ad asse verticale con finitura interna a fratazzo industriale , finitura della superficie esterna in cemento grigio liscio fondo cassero. Pavimento interno in cemento, serramenti in ferro e portoni di recente costruzione .

Impianto elettrico.

Box ufficio interno in prefabbricati di alluminio

Cortili con pavimento in cemento

Confini a nord Roggia e mappale 117, a est mappale 25 , a sud mappale 64 sub.4 e mappale 64 sub .3 e mappale 25 , a ovest strada

Fabbricato in buone condizioni di costruzione e manutenzione. attualmente occupato da Ditta esercitante attività di meccanica leggera.

### **Situazione ispezione ipotecaria**

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 16/2/2009 ai n° 6541/4149a favore del creditore precedente , contro il debitore escusso, gravante i beni immobili sopra descritti.

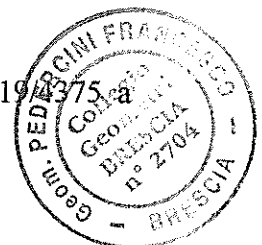
**Iscrizione contro** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 1/7/96 ai n° 20303/3126 a favore del creditore precedente, contro il debitore escusso a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 24/6/96 n° 52386 di repertorio della dottoressa Palombo Simonetta gravante i beni immobili sopra descritti

Somma erogata 200.000.000 (duecentomilioni) somma per la quale è stata presa l'iscrizione lire 400.000.000 (quattrocentomilioni) Durata anni 10(dieci)

**Iscrizione contro** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 17/12/98 ai n° 41785/8693 a favore del creditore precedente contro il debitore escusso a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 11/12 1998 n° 59467 di repertorio della dottoressa Simonetta Palombo , gravanti i beni immobili sopra descritti

Somma erogata lire 240.000.000 (duecentoquarantamilioni ) somma per la quale è stata presa l'iscrizione lire 480.000.000(quattrocentoottantamilioni ) .

**Iscrizione contro** Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 24/4/2008 ai n° 19119/2375 a



favore della Banca Valsabbina SCPA , contro tra l'altro il debitore escusso a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 16/4/2008 n° 18276/6153 di repertorio di Francesco Nicoli gravante tra l'altro i beni immobili sopradescritti.

Somma euro 500,000,000 (cinquecentomilioni) Somma per la quale è stata presa l'iscrizione di Euro1,000,000,00 (Unmilione) durata anni 15

**Trascrizione contro** del 16/2/2009 Registro particolare 4149 Registro generale 6541 Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari UNEP Repertorio 1910/2009 del 9/2/2009 Atto Esecutivo Cautelare Verbale pignoramento Immobili Immobili siti in Gottolengo

### Perizia di stima

### Consistenza, descrizione e valore stima dei vari mappali

**Mappale 64 subalterno 4** Trattasi di capannone ad uso laboratorio di recente costruzione con struttura prefabbricata con plinti,travi a due falde con sezione filante atta alla realizzazione dei canali di gronda e compluvio mediante l'applicazione di guaina bituminosa , tegoli di copertura con sezione a V , pannelli di tamponamento ad asse verticale con finitura della superficie esterna in cemento liscio fondo cassero , finitura della superficie interna a fratazzo industriale , aperture per fasce illuminanti a filo di falda soffittatura di tamponamento a controsoffitto , pavimento al quarzo, serramenti di finestre tipo Secco e portoni scorrevoli .

Nell'esecuzione del capannone ad uso laboratorio sono stati costruiti servizi igienici e spogliatoi per mq. 30,00, uffici per mq. 24 e locale caldaia all'esterno

**CAPANNONE ( con servizi uffici, locale caldaia vapore e corte comune)**  
mq. 392,00 x Euro 480,00 al mq. Complessivamente Euro 188.160,00

**Mappale 61** Trattasi di capannone industriale con descrizione come al punto situazione catastale . Internamente al capannone vi è box ufficio da mq. 8,00 con h .2,50 Esternamente al capannone, ma con accesso dallo stesso vi è ripostiglio di mq. 22,00 H. 2,30 Lo steso è privo di servizi igienici .

**CAPANNONE ( con ripostiglio, ufficio e area comune a cortile )**  
mq. 814,00 x Euro 450,00 al mq. Complessivamente Euro 366.300,00

**Complessivamente valore stima Euro 554.460,00**

### Possibilità di frazionamento in più lotti

Tecnicamente i due fabbricati corrispondenti ai mappali 64 subalterno 4 e mappale 61 si presterebbero alla realizzazione di due lotti ma nella situazione catastale attuale non è prevista la comunione del cortile mappale 61 al fabbricato 64 sub 4 che rimarrebbe senza accesso .

Pertanto i due lotti potrebbero essere costituiti solamente modificando le parti comuni dei fabbricati ossia eseguendo variazione catastale delle schede e quadro d'unione per rendere comune il cortile mappale 61 al mappale 64 sub.4 come lo è di fatto nell'uso attuale.

E con ciò il sottoscritto esperto dichiara di aver ottemperato all'incarico affidatogli

La perizia di stima è composta da n° 4 fogli.

In Fede

Pedercini Geom. Francesco

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
Depositato nella cartella di  
Ufficio Esecutorio  
oggi 23 DIC. 2009  
OPERATORE CANTIERI  
C. Palmira

