

Geometra **Vincenzo Achille Formentini**
Via Piazzetta degli Alpini, 5 – 25012 Calvisano (BS)
Tel. 030 968019 Fax 030 9668868 mobile 340 8030174
PEC: vincenzo.achille.formentini@geopec.it email: studioformentini@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione immobiliare n. 1521/2014

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

MAGISTRATO: **Dr.ssa Vincenza Agnese**

Udienza d'incarico e giuramento: **14/04/2015**

Determinazione modalità di vendita udienza del: **03/07/2015 ore 10,30**

Descrizione dei beni e suddivisioni in lotti: **Deposito – UNICO LOTTO -**

Dati generali del bene

UNICO LOTTO

Quota di **piena proprietà per 1000/1000**

Immobile sito nel Comune di: **BRESCIA**

Distinto in catasto con identificazione destinazione d'uso:

- Sezione NCT Foglio 164 particella 110 sub. 56 - Locale **DEPOSITO** – piano interrato -

Valore piena quota pignorata: **€. 147.500,00**

Proprietà: [REDACTED]

Divisibilità: **NO**

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 1521/2014 promossa da:

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
* * *

Il sottoscritto geom. Formentini Vincenzo debitamente autorizzato ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 59 – categoria VII° industriale Sub,

PREMESSO

che, a seguito di decreto del 19/03/2015 in cui veniva disposta la mia nomina quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione in oggetto, veniva fissato per il giorno 01/04/2015 e rinviato al giorno 14/04/2015 il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento. In tale giorno prestavo il giuramento di rito e ai sensi dell'art. 173 bis, il g.e. pone all'esperto i seguenti

quesiti:

- ***A - verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;***
- ***B - identificazione e descrizione attuale del bene;***
- ***C - identificazione pregressa del bene e stato di possesso;***
- ***D - esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura***



condominiale;

- E - regolarità edilizia ed urbanistica;

- F - formazione dei lotti;

- G - valore del bene e costi.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva come termine per il deposito della relazione peritale giorni 45 prima dell'udienza già fissata per il giorno **03/07/2015 ore 10,30** con l'ordine all'esperto di inviare copia della perizia al creditore procedente ed al debitore, imponendo agli stessi di far pervenire al perito le loro note alla relazione entro 15 gg.

Con raccomandate A.R. inviate il 27/04/2015 alle Parti, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di esecuzione per il giorno 07/05/2015 ore 11, rinviata poi al giorno 11/05/2015 ore 11,30. In tale data, mi sono recato con l'assistenza di un mio collaboratore di fiducia presso l'immobile da periziare, sito nel centro commerciale Flaminia in via Corsica n. 74 di Brescia.

Sono stati eseguiti tutti gl'accertamenti tecnici ed effettuata la rilevazione della documentazione fotografica.

Esaminato gl'atti ed effettuati tutti gli accertamenti, ho redatto la seguente

RELAZIONE DI STIMA.

- A - verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567

C.P.C.



1) Depositata nei termini prescritti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria; le attestazioni risultano complete e corrette.

2) presso l'Archivio Notarile di Brescia è stato richiesto con urgenza e ritirato copia cartacea del titolo d'acquisto risultante il seguente:

- *compravendita in data 29/12/1995 repertorio n. 69944/32406 notaio Gerolamo Calini, registrato a Brescia il 12/01/1996 al n. 392, trascritto a Brescia il 02/01/1996 al n. 60/39 -.*

3) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia è stato richiesto e ritirato copia cartacea della visura storica società di capitale.

- B - identificazione e descrizione attuale del bene

Identificazione

L'unità immobiliare oggetto di stima è quella indicata nell'istanza di vendita.

Ubicazione

Città di Brescia (BS), via Corsica, presso centro commerciale Flaminia.

Dati catastali

Identificata all'Agenzia del Territorio di Brescia come segue:

Comune di **Brescia** (Codice: B157)

Catasto dei Fabbricati Sezione **NCT** Foglio **164**:

- **particella 110 sub. 56**, zona censuaria 2 categoria C/2 Classe 8



hanno sette finestre di dimensioni m 1,45x1,45h ciascuna, cinque delle quali poste nel cavedio, ricevono aereo illuminazione dalla superiore griglia metallica di calpestio. Il servizio igienico sanitario posto in aderenza alla parete cieca ha dimensioni interne di m 2,30x1,70 dotato di lavabo bidet wc in ceramica e box doccia.

L'accesso pedonale avviene dalla via pubblica tramite l'ingressi comuni e percorrendo poi le rampe scale esistenti si accede al piano interrato. L'accesso con automezzi per il carico e scarico merci avviene dall'unico scivolo carraio con sosta e disbrigo nel parcheggio comune interrato.

Finiture

Sono di tipo tradizionale e standars. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, il pavimento in calcestruzzo liscio e corazzato tipo industriale, soffitto e pareti verticali tinteggiate a tempera chiara.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato è realizzato con struttura portante costituita da muratura in calcestruzzo in cemento armato casserato e solaio in tegoli prefabbricati in c.a.v.

Impianti

Sono presenti impianto elettrico, illuminazione, idrico ed antincendio, funzionanti e a norma di legge. E' presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento.

Stato di conservazione

Le condizioni d'uso e di manutenzione sono discrete e le strutture



all'ispezione visiva si presentano in condizioni normali.

Consistenza

Slp = Superficie lorda di piano (commerciale)	mq	147,50
Su = Superficie utile (calpestabile)	mq	138,62
H = Altezza utile	m	3,40
H = Altezza massima sotto tegolo	m	4,05

- C - identificazione pregressa dei beni e stato di possesso

Nessuna difformità emersa nel corso delle indagini sin qui effettuate.

Il locale deposito e le pertinenze comuni in esame, risultano essere nel pieno possesso dell'esecutato dall'anno 1995 e tuttora sono in suo uso.

Non risulta l'esistenza di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento.

- D - esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

Condominiale

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di vincoli e oneri di ogni tipo e natura.

Risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 19/12/2014 ai n.ri 41094/27475 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sull'immobile in comune di Brescia, identificato nel



Catasto dei Fabbricati Sezione NCT, Foglio 164 particella 110 sub. 56 .

Attualmente l'amministrazione condominiale è affidata al geom. Vittorino Valvason con studio in via Berardo Maggi n. 5 in Brescia, Tel e Fax 030 295438 .

E' stata acquisita ed allegata copia del regolamento condominiale.

Sul bene in vendita è accertata la limitazione nell'utilizzo notturno.

Si attesta quanto segue:

- l'ammontare delle spese condominiali nell'anno 2014 sommano a un totale di €. 363.341,52 (vedi allegato rendiconto 01/01/14 – 31/12/14);
- spese condominiali insolute nell'anno 2014 gravanti sul bene in vendita sommano a un totale di €. 15.244,72 ;
- l'ammontare preventivo delle spese condominiali nell'anno 2015 sommano a un totale di €. 416.334,30 (vedi allegato ripartizione preventivo 01/01/15 – 31/12/15);
- spese insolute precedenti e condominiali previste per l'anno 2015 gravanti sul bene in vendita sommano a un totale di €. 20.111,64 ;

Non esistono cause in corso passive ed attive.

- E - regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in esame è stato costruito in forza al rilascio di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Brescia in



data 01/08/1985 n. 12220/85 P.G. n. 2269/85 U.T. di protocollo .

Al complesso immobiliare di cui fa parte il bene in vendita furono apportate varianti in forza alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Brescia il 17/03/1987 n. 113 STAT – n. 38666/86 P.G. n. 7258/85 U.T. di protocollo .

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene in vendita è stato dichiarato agibile dal Sindaco del comune di Brescia a decorrere dal 19/07/1991 con provvedimento n. 4275/91 P.G. del 04/11/1991 .

- F - formazione dei lotti

Il bene pignorato sarà venduto in un unico lotto.

- G - valore del bene

Criterio di stima

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si è proceduto con l'applicazione del criterio di stima sintetico – comparativo, tenuto conto della tipologia, della superficie lorda di piano, della posizione con il suo assetto urbanistico, i servizi e i collegamenti costituiti, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, dal contesto ambientale ed economico sociale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di mercato di altri immobili simili.

La valutazione viene eseguita considerando il bene in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della



redazione della presente stima.

Stima sintetica - comparativa

Si ritiene corretto attribuire il valore di €. 1.000,00 (euro mille/00) per mq di superficie lorda di piano (commerciale).

UNICO LOTTO – NCT Foglio 164 particella 110 sub. 56

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	Mq	VALORE mq	VALORE TOTALE
DEPOSITO	147,50	1,00	147,50	€. 1.000,00	€. 147.500,00

Stimato €. 147.500,0(euro centoquarantasettemilacinquecento/00)

Il sottoscritto esperto ha provveduto in data odierna all'invio della presente relazione di stima alla creditrice procedente e al debitore per via posta raccomandata.

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.ma Giudice dell'esecuzione, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Addì Calvisano, 19 maggio 2015

L'Esperto

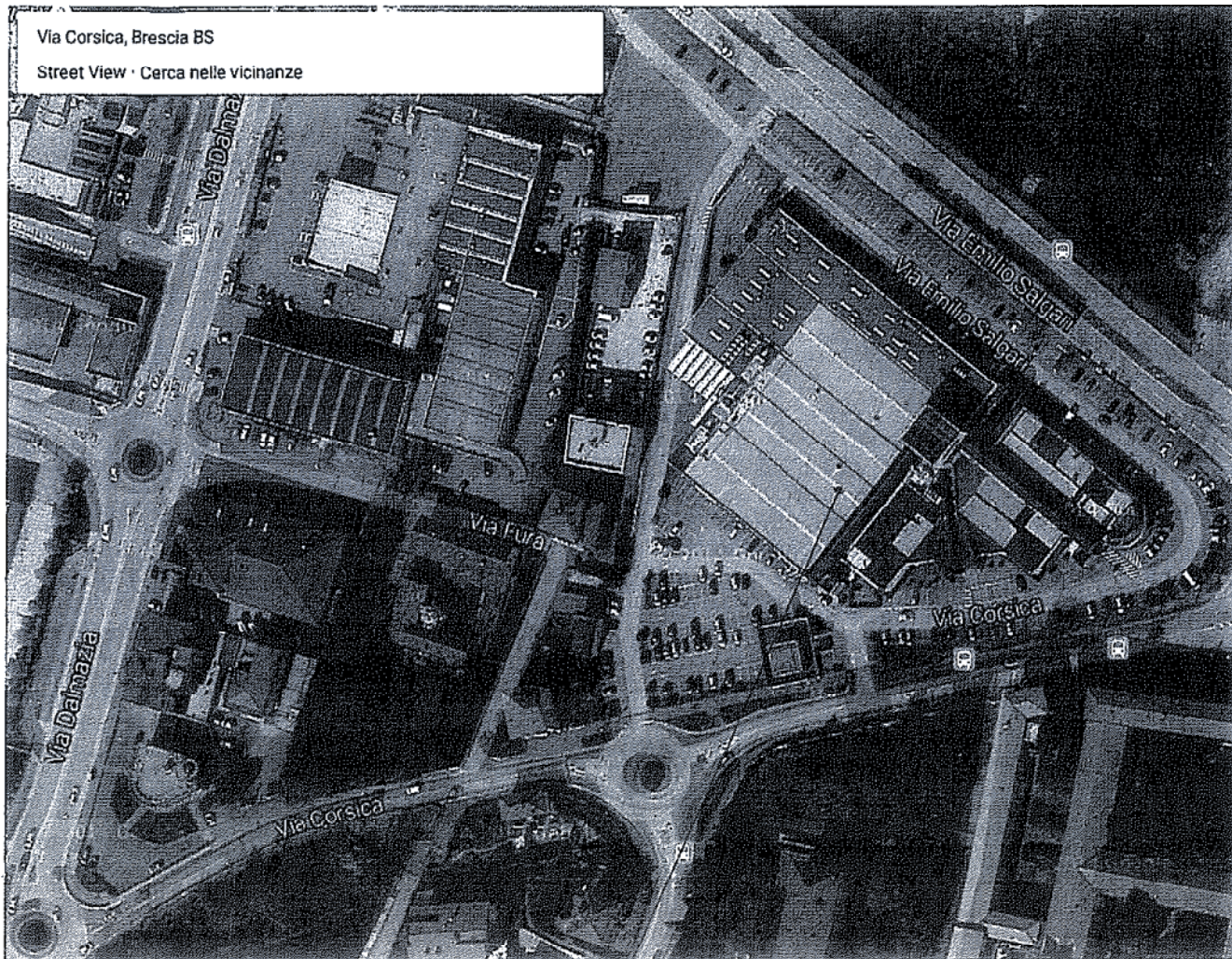


ALLEGATI:

- Allegato A) immagine fotografica area centro commerciale Flaminia;

- Allegato B) visura per soggetto catastale;
- Allegato C) elaborato planimetrico catastale;
- Allegato D) planimetria catastale particella 110 sub. 56
- Allegato E) atto di compravendita in data 29/12/1995 n. 69944/32406 rep. notaio Gerolamo Calini;
- Allegato F) C.C.I.A.A. di Brescia: visura storica società di capitale;
- Allegato G) regolamento condominiale;
- Allegato H) spese condominiali: ripartizione rendiconto 01/01/14 – 31/12/14;
- Allegato I) spese condominiali: rendiconto dal 01/01/14 al 31/12/14;
- Allegato J) spese condominiali: ripartizione preventivo 01/01/15 – 31/12/15;
- Allegato K) spese condominiali: preventivo dal 01/01/15 – 31/12/15





ESECUZIONE IMM. N. 1521/2016

CENTRO COMMERCIALE FLAMINIA

ALLEGATO A)

