

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1263/2014**

**RELAZIONE DI STIMA**

**CREDITORE PROCEDENTE :**



**CONTRO :**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE :** **Dott.ssa Vincenza Agnese**

**UDIENZA D'INCARICO  
E GIURAMENTO :** **22.10.2015**

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Vincenza Agnese**, ha nominato con ordinanza in data 22 ottobre 2015 quale esperto per la stima dei beni pignorati, il geom. ALESSIO GUERRESCHI, nato ad Asola (Mn) il 20.02.1975, geometra iscritto all'Albo professionale della Provincia di Brescia al n. 4527, con studio a Castel Goffredo (Mn), via Roma 33, ponendo all'esperto il seguente quesito di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015:

l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva di dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché la dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Il sottoscritto presenta la seguente Perizia Tecnica e documentazione relativa allo svolgimento dell'incarico.

**Geom. Alessio Guerreschi Albo CTU di Brescia n.244**

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1263/2014**

**DESCRIZIONE DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

**LOTTO 1**

**Quota di proprietà :** 1/3

**Immobile sito in comune di Bagnolo Mella (Bs)**

**Distinto in Catasto** Sez. NCT, Fg.12, particella 276 sub.12, cat. A10, piano S1-T, via Gramsci 105 via Silvio Pellico 4, classe 2, vani 5,5, sup. catastale 123 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 1.008,38 **UFFICIO**

valore intero € 120.000,00

**valore quota pignorata € 40.000,00**

**valore di realizzo € 40.000,00**

comproprietari : sì - n°3

divisibilità : no

vincoli vari : ipoteca volontaria/pignoramento immobiliare/ipoteca giudiziale

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto della presente perizia è rappresentato da una unità immobiliare posta al piano terra destinata ad ufficio con una porzione interrata destinata a ripostiglio. L'unità si trova inserita di una palazzina dove ai piani superiori si trovano delle unità residenziali. L'immobile si trova nel centro abitato del comune di Bagnolo Mella, ed è contiguo con altri fabbricati. Gode di ottima visibilità, trovandosi su un incrocio ed essendo prospiciente su via Gramsci al civico 105 e via Silvio Pellico al civico 4.

*- vedasi fotografie allegate -*

• **Confini :**

l'ufficio si trova al piano terra e seminterrato. Confina a nord con via Silvio Pellico, ad ovest con via Gramsci, a sud con un'altra unità catastalmente censita come unità in corso di costruzione, ad est e sopra con un'altra unità residenziale.

• **Dati catastali - comune di Bagnolo Mella:**

Sez. NCT, Fg.12, particella 276 sub.12, cat. A10, piano S1-T, via Gramsci 105 via Silvio Pellico 4, classe 2, vani 5,5, sup. catastale 123 m<sup>2</sup>, rendita catastale €. 1.008,38

*- vedasi visura catastale allegata -*

**2. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE**

Trattasi di un ufficio posto al piano terra, diviso in due ambienti, dotato di disbrigo e servizio igienico. Dispone inoltre di una cantina al piano interrato. I locali hanno altezza interna di mt. 3.15

*- vedasi estratto mappa e scheda catastale allegate -*

**3. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L'ufficio risulta di proprietà dei Sigg. :



e proviene da atto di compravendita del Notaio Dr. Nicoli Francesco, sede in Pralboino (Bs) in data 22.06.2006 repertorio 15.994 registrato in data 10.07.2006 con modello unico n. 21618.1/2006.

Attualmente l'ufficio risulta affidato in locazione alla

Il contratto è in scadenza il 31 dicembre 2020.

*- vedasi contratto di locazione allegato -*

#### 4. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 06.07.2006 ai nn. 36573/8282 a favore di [redacted] per la somma di euro 400.000,00 contro i proprietari, gravante sull'unità oggetto di perizia.
2. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 03.11.2014 ai nn. 34946/23350 a favore di [redacted], gravante sulla sua quota di possesso dell'unità oggetto di perizia.
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21.11.2014 ai nn. 37274/6465 a favore di [redacted], gravante sulla sua quota di possesso dell'unità oggetto di perizia.

*- vedasi nota di iscrizione / trascrizione allegata -*

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ULTERIORI

Non esistono ulteriori oneri di natura condominiale, non risultano vincoli, pesi, oneri e servitù che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità citate al precedente punto 4).

#### 6. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile risulta essere stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria interna con mutamento d'uso da commerciale a direzionale. Il procedimento che si è aperto con DIA n. 9.001 del 04.08.2006 e successiva variante con DIA n. 9.127 del 05.02.2007, è stato chiuso con l'ottenimento del certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Bagnolo Mella efficace dal 13.03.2007.

*- vedasi DIA e agibilità allegata -*

In relazione al PGT tav. PdR-01 Q4 ed all'articolo 18 delle norme tecniche di attuazione si rileva che l'ufficio si trova in zona omogenea A1 nuclei di antica formazione.

*- vedasi stralcio PGT e norme tecniche allegate -*

#### 7. DESCRIZIONE DEL BENE

Dai documenti catastali, sulla base dei controlli eseguiti durante il sopralluogo in data 29.12.2015 e degli altri documenti disponibili si deducono dati quantitativi e qualitativi circa la consistenza del bene.

Si tratta di un ufficio posto al piano terra diviso in due ambienti, dotato di disbrigo e servizio igienico. Dispone inoltre di una cantina al piano interrato. I locali hanno altezza interna di mt. 3.15. L'ufficio gode di ottima visibilità, trovandosi prospiciente su due vie. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento. I serramenti sono in legno muniti di vetrocamera e inferriate esterne, i pavimenti sono in ceramica ed i soffitti sono in legno a vista. Il fabbricato internamente si presenta ben curato ed anche esternamente si trova in buone condizioni di manutenzioni

#### 8. CONSISTENZA

La consistenza del bene oggetto di stima può essere così calcolata utilizzando coefficienti di trasformazione usuali :

- uffici e servizi al piano terra	mq. 110,00 x 1.00	=	110,00 mq.
- cantina interrata	mq. 25,00 x 0.30	=	7,50 mq.
TOTALE			117,50 mq.



## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima, sono state considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto, ed in particolare dell'ufficio considerato, e più in particolare: tipologia, età, superfici coperte e scoperte, finiture, ubicazione rispetto al centro abitato, dotazione di parcheggi e di servizi, stato d'uso e di manutenzione, posizionamento ed altro.

Sono stati considerati quindi tutti gli elementi sopra menzionati ed è stata effettuata una ricerca di mercato consultando anche primarie Agenzie Immobiliari, volta a rilevare prezzi di beni simili, scaturiti da recenti compravendite nella zona e consultando anche i valori Omi e Probrixia.

Tutto ciò considerato, si ritiene di poter assegnare all'immobile il più probabile valore di mercato di **€. 1.020,00 al metro quadro**, misurato nel modo convenzionale descritto.

Pertanto, vista la superficie risultante dell'unità considerata pari a 117,50 mq., considerate tutte le pertinenze, ragioni, diritti e accessori dell'immobile, la sottoscritta ritiene che il valore più probabile di acquisizione dell'immobile descritto, considerato libero dai vincoli, sia di :

$$\text{mq. } 117,50 \times \text{€/mq. } 1.020,00 = 120.000,00 \text{ euro arrotondati}$$

Pertanto si stima il valore finale relativo alla proprietà dell'esecutato come segue :

LOTTO 1 : euro 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00) arrotondati

### **VALORE QUOTA DI POSSESSO DELL'ESECUTATO**

**120.000,00 x 1/3 = 40.000,00** (diconsi euro quarantamila/00) arrotondati

Con ciò il sottoscritto, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Vincenza Agnese.

Castel Goffredo, 14 Gennaio 2016

*Il tecnico incaricato*  
*Geom. Alessio Guerreschi*



*Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.4527*  
*Iscritto all'albo dei CTU della Provincia di Brescia al n.244*  
*studio in Castel Goffredo (Mn), via Roma 33 Tel. 0376.771597 – 348.3031311*