

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZ. SPEC. IMPRESA
FAL MILLA STUDIO SRL N. 88/2021

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 718, nominata esperto dal curatore del fallimento in epigrafe, è stata incaricata di aggiornare il valore di stima degli immobili della procedura a seguito dei danni da infiltrazione del balcone.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

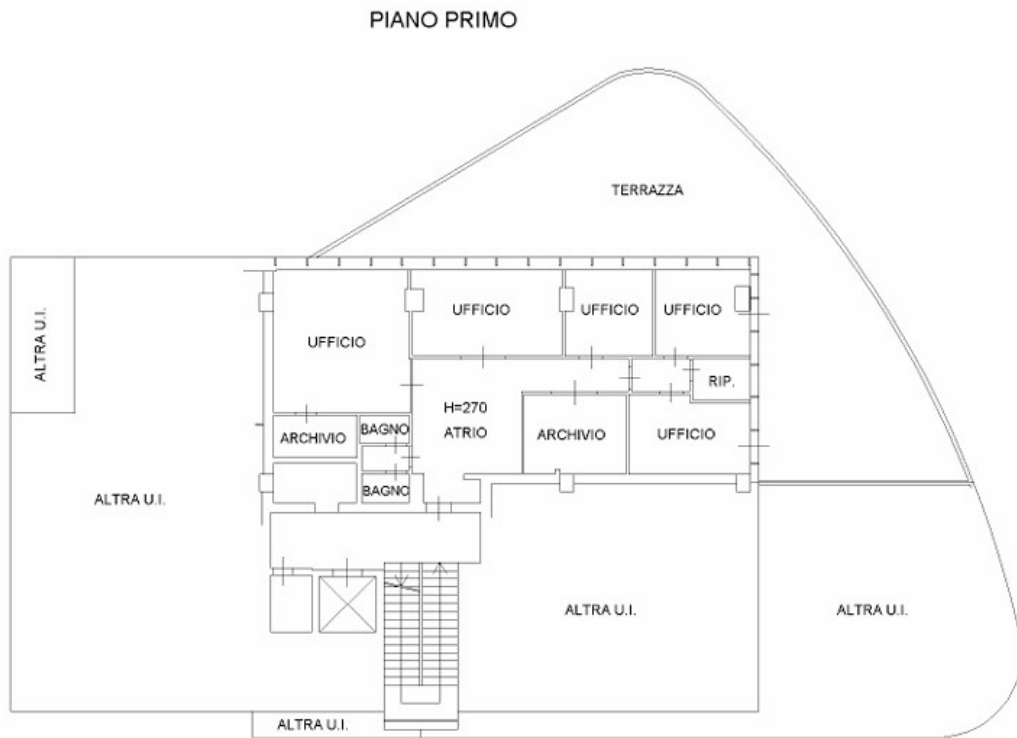
I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un ufficio, 2 box auto e 2 cantine in comune di Brescia, via Cucca n.6, come elencati nella seguente tabella:

Identificativi Catastali						Quota
Descrizione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Cons.	
Ufficio	79/NCT	494	41	A/10	9 vani	1/1
Box auto	79/NCT	494	36	C/6	9 mq	1/1
Box auto	79/NCT	494	37	C/6	9 mq	1/1
Locale deposito/cantina	79/NCT	494	38	C/2	8 mq	1/1
Locale deposito/cantina	79/NCT	494	39	C/2	8 mq	1/1

Gli immobili sono catastalmente intestati a MILLA STUDIO S.R.L.

Essi sono situati in un complesso condominiale situato in comune di Brescia in via Cucca, zona ovest della città ottimamente servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione. Il lotto in oggetto è costituito da un ufficio al primo piano oltre a due box auto all'interrato (piano primo sotto-strada) e due locali magazzino.

L'ufficio in questione è dotato di un ampio terrazzo dell'estensione di circa 90 mq sui lati sud ed est, ricoperto da uno strato di prato sintetico da esterni come da estratto di planimetria catastale seguente:



A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 10/03/2025 si è potuto constatare che tale copertura della pavimentazione del terrazzo presentava degli ammaloramenti dovuti agli agenti atmosferici consistenti dell'ultimo periodo come da fotografie



seguenti:



Per tale motivo si ritiene che sia opportuno rimuovere completamente tale strato di erba artificiale, lo strato sottostante di materiale di supporto, il ghiaietto drenante e provvedere alla verifica e sistemazione delle eventuali fessurazioni sottostanti con ripavimentazione con pavimento da esterni, possibilmente coordinato con quello del terrazzo confinante, di altra proprietà.

Sulla base dell'estensione del terrazzo, del tipo di intervento necessario per la rimozione con scarico e trasporto al piano terra e poi in discarica, della necessità di verifica di eventuali infiltrazioni con ripristino della guaina impermeabilizzante, della necessità di verifica della tenuta degli scarichi, dell'opportunità di ripavimentare il balcone in maniera adeguata, si ritiene che l'intervento possa essere stimato in € 30.000,00.

Pertanto il valore di stima dell'immobile ad oggi viene ridefinito decurtando tale costo di sistemazione a regola d'arte e pertanto si ritiene che il bene debba essere stimato in totali € 255.000,00.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 18/03/2025

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



Maria Grazia Cerchia