

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 166/ 2017

Giudice delegato: **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Brescia Cooperativa
con sede in via Reverberi 1 Brescia
C.F. 00385040175 P.Iva 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato Avv. Roberto Gorio
con studio in via Moretto n° 67, Brescia
Tel + 030 3750380
E mail roberto.goriobrescia.pecavvocati.it

Intervenuto Agenzia delle Entrate Riscossione
Sede in Roma – Via Grezar n. 14
P.IVA: 13756881002

Esecutati: OMISSIS

Esperto incaricato **Landi Ing. Gianpietro**
Via Bertolotti, 26 Gavardo (BS)
C.f. LND GPT 57C28 B157R
Tel 347 3818770 - E mail gianpietro.landi@pec.it
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia n° 3615.



RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSE

In data 25 maggio 2022, il G.O.P delegato, nominava il sottoscritto Esperto per la stima dei beni pignorati di cui all'esecuzione 166/2017, affinché risponda al seguente quesito: “Integri il CTU la perizia già depositata con puntuale risposta alle osservazioni del custode del 21/05/2021 e in caso di palese incongruenza ridetermini i valori di stima”.

Osservazioni del custode all'interno delle Osservazioni al Giudice e contestuale Istanza del Notaio delegato:

- “ - Al piano interrato vi è una porzione di fabbricato completamente abusiva;
- Al piano terra vi è una diversa disposizione degli spazi interni;
 - Al piano primo sul progetto approvato era previsto di realizzare una camera circondata da loggiati, mentre in corso d'opera sono state realizzate due camere e un bagno”

1) OPERAZIONI PERITALI

In data 26 agosto 2022 il sottoscritto tentava un accesso all'unità residenziale senza successo, mentre il 28 settembre 2022 con l'ausilio del custode il sottoscritto ha potuto accedere all'unità.

In data 20 settembre 2022 il sottoscritto eseguiva un accesso all'ufficio tecnico del comune di OMISSIS e in data 28 settembre eseguiva un secondo accesso.

Dal sopralluogo il sottoscritto rilevava che:

- 1) Al piano interrato vi è una porzione di fabbricato completamente abusiva avente una superficie di circa mq 34,00;



2) Al piano terra vi è una diversa disposizione degli spazi interni e una diverso utilizzo dei medesimi, nello specifico al piano terra è presente un locale cucina, un locale soggiorno e un servizio igienico;

3) Al piano primo sono presenti due camere e un bagno con un aumento della superficie di circa mq 9,00. Non sono presenti dei loggiati

Dagli accessi al comune di OMISSIS il sottoscritto ha potuto rilevare che per i volumi del piano primo e anche per le superfici del piano interrato dovranno essere verificate le volumetrie e le superfici disponibili mediante una pratica edilizia di sanatoria, mentre per la diversa distribuzione degli spazi al piano terra basterà una pratica edilizia di variante.

A seguito di quanto sopra rilevato e rispettando i parametri utilizzati nella perizia originaria si ottiene:

Dimensione

- Appartamento di civile abitazione p.t. e p 1°	mq 89,00 + 9,00	= mq 98,00
- Autorimessa e cantina p.interrato	mq 65,40 + 14,80 + 34,00	= mq 114,20
- Balcone piano terra		= mq 12,00
- Portico piano terra		= mq 14,00
- Giardino		= mq 111,00

Riepilogo valori di Stima _

- Appartamento di civile abitazione p.t. e p 1°	mq 98,00	x 1500,00 €/mq	= € 147.000,00
- Autorimessa e cantina p.interrato	mq 114,20	x 700,00 €/mq	= € 79.940,00
- Balcone piano terra	mq 12,00	x 500,00 €/mq	= € 6.000,00
- Portico piano terra	mq 14,00	x 400,00 €/mq	= € 5.600,00
- Giardino	mq 111,00	x 165,00 €/mq	= € <u>18.650,00</u>
	Sommano		= € 257.190,00



Spese da sostenere per pratiche edilizie, per oneri e per variazioni catastali (ipotesi cautelativa) €

17.190,00

Stima dei beni in complessivi € 240.00,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Landi Ing. Gianpietro

Gavardo 29 settembre 2022

Allegati:

- 1) Bozza grafica dei locali

