



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA N. 450/2022, 3/2023 e 274/2023



contro



Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato esperto dal Giudice dell'Esecuzione con decreto, è stata incaricato, previo giuramento, di redigere una relazione di stima dei beni immobili, oggetto delle esecuzioni immobiliari in epigrafe (le relazioni sono state eseguite separatamente, poiché le esecuzioni non erano ancora state riunite, al momento del deposito della prima delle due da parte dello scrivente). Dopo aver depositato regolarmente le relazioni (per le esecuzioni. 450/2022, 3/2023 mentre la 274/2023 non aveva ulteriori beni da valutare) è stata rivolta istanza, approvata dal giudice con autorizzazione del 20/3/2024) perché lo scrivente integrasse le relazioni stimando l'indennità di occupazione di tutti gli immobili oggetto delle due relazioni già depositate. Di seguito è visibile tabella con i valori locativi di mercato dei beni n oggetto

VALORE DEL BENE E COSTI

Il valore locativo degli immobili oggetto della presente relazione è stato stimato applicando un rendimento locativo annuo ritenuto congruo (verificato con pubblicazioni, annunci di mercato, pubblicazioni) alle stime di vendita già identificate con le precedenti relazioni



Esecuzine n.	Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Indirizzo	Descrizione/note	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	Valore per vendita forzosa	lotti proposti	Valore locativo/anno
450/2022	Gottolengo (BS)	15	237	2	A/3	via Cascina Agello n.14 T-1	abitazione	217	950,00	206.150,00	247.640,00	1	8.667,40
	Gottolengo (BS)	15	237	1	D/10	via Cascina Agello n.14 T-1	parte regolare	329	200,00	65.800,00			
							area fabbricati privi di autorizzazione (rimozione)	4.100	8,00	32.800,00			
	Gottolengo (BS)	15	237	3	BCNC		bene comune non censibile, comune ai due precedenti	5.600	8,00	44.800,00			
	Gottolengo (BS)	26	126		semin irrig			3.670	8,00	29.360,00	52.488,00	2	1.837,08
	Gottolengo (BS)	26	127		semin irrig			3.620	8,00	28.960,00			
	Gottolengo (BS)	22	111		semin irrig			13.260	8,00	106.080,00	95.472,00	3	3.341,52
	Gottolengo (BS)	15	117		semin irrig			4.590	8,00	36.720,00	33.048,00	4	1.156,68
	Gottolengo (BS)	22	156		semin irrig			14.210	8,00	113.680,00	103.248,00	5	3.613,68
	Gottolengo (BS)	22	157		prato			260	4,00	1.040,00			
Gottolengo (BS)	17	271		A/4	via Vittorio Veneto n. 11 PT	pignorato solo il 271 è graffiato al 272 ma la planimetria catastale è tutta sul 272	180	900,00	162.000,00	109.600,00	6	3.836,00	
Gottolengo (BS)	17	272											
Gottolengo (BS)	23	124		semin irrig			63	4,00	252,00	25.930,80	7	907,58	
Gottolengo (BS)	23	126		seminativo			3.570	8,00	28.560,00				
3/2023	Gottolengo (BS)	NCT15	236	-	D/10	Via Cascina Agello n. 14	(1070 coperti autorizzati su un mappale di 15890 mq)	1070	150,00	272.500,00	231.625,00	lotto 1	8.106,88
		15	56	-	seminativo		terreno	800	8,00	6.400,00	5.440,00		190,40
		15	65	-	seminativo irriguo		terreno	11.010	8,00	88.080,00	74.868,00	lotto 2	2.620,38
		15	68	-	seminativo		terreno	240	6,00	1.440,00	1.224,00		42,84
		15	110	-	seminativo irriguo		terreno	14.650	8,00	117.200,00	99.620,00	lotto 3	3.486,70

La presente tabella è presente in forma completa anche in allegato All. 1

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 25/3/2024



Il perito
Dott. Ing. Ignazio Biserni

ALLEGATI

- 1) Tabella riassuntiva immobili e loro valutazioni