TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

NUOVA INTEGRAZIONE AFFERENTE L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2022

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

…… ……

PREMESSO

✓ che l'Ill.mo Sig. Giudice nell'udienza del 16 gennaio 2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda di Brescia in sostituzione dell'Arch. Ezio Gasparini;

✓ che in data 29 stesso mese a seguito del giuramento veniva conferito al sottoscritto l'incarico di stima;

✓ che in data 23 aprile 2024 il sottoscritto depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il Rapporto di Valutazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Preso atto del Verbale dell'Udienza 22 ottobre 2024, avanti il **Giudice Dott.ssa Liana ZACCARA**, su richiesta di [redacted] (società creditrice procedente) tramite l'Avv. [redacted], richiedeva: ***"disporsi la vendita degli immobili pignorati al prezzo di mercato da cui dovrà essere decurtato il valore delle autorimesse non pignorate ma valutate nella perizia di stima. L'Avv. [redacted] chiede che il CTU depositi chiarimenti scritti con la specifica indicazione del prezzo delle due autorimesse valutate al fine di sottrarre il relativo valore da quello dell'abitazione e delle pertinenze pignorate".***

IL CTU PERCIO' ESPONE DI SEGUITO LE PROPRIE PRECISAZIONI / CONTEGGI CON RIFERIMENTO AL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO DELLA RELAZIONE GIA' TRASMESSA IL 23.04.2024

1) Le due Autorimesse sono intestate a [redacted]) per la proprietà di 1/2 ciascuna e sono così concisamente censite:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AUGUSTO PIERGIOVANNI LODA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c81fc16921ca0a20a98d359e58b28e1

Comune di SAREZZO

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	14	98	10	C/6	2	29 m^2	Totale: 35 m^2	Euro 131,80
NCT	14	98	11	C/6	2	29 m^2	Totale: 36 m^2	Euro 131,80

Indirizzo: Via Primo Maggio piano S1

2) Estrapolazione dati dal GIUDIZIO ESTIMATIVO della Relazione:

• Superficie di Calcolo Virtuale

N. 2 Autorimesse semint. subb. 10 e 11 = mq 74,80 x 0,60 (rapporto mercantile) = mq 44,88.

• Deprezzamento per la comproprietà

mq 44,88 x 0,50 = mq 22,44.

• Quota di diritto dell'Unità Immobiliare abitativa convertito in metri quadrati

mq 22,44 x 384,058 Millesimi = mq 8,618.

• Valore al lordo dei presumibili costi per la regolarizzazione delle divergenze riscontrate

mq 8,618 x € 850/mq (più probabile Valore unitario di mercato) = **€ 7.325,30**.

• Da aggiungere per la sospensione del Permesso di Costruire in sanatoria – Art. 36 D.P.R. 380 del 2001, afferente le Autorimesse seminterrate di cui alla Concessione edilizia n. 3711 del 25.10.1988 – Prot. 1365 U.T. € 8.500,00 (presunto costo della suddetta pratica) x 384,058 Millesimi (quota di diritto dell'Unità Immobiliare abitativa sub. 8) = **€ 3.264,49**.

3) Riassunto dei più probabili Valori

• **Autorimesse seminterrate subb. 10 e 11** = € 7.325,30 + € 3.264,49 = € 10.589,70 = **€ 10.600,00**

• **Abitazione sub. 8** = € 86.500,00 (Valore di Perizia) meno € 10.600,00 = ... **€ 75.900,00**

somma € 86.500,00

....

Lo scrivente con la presente "INTEGRAZIONE" ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Brescia, lì 09 dicembre 2024.

Ordine degli Architetti Provincia di Brescia
Dott. Arch. Augusto Loda
Via Montello,26/V - 25128 BRESCIA
N. 794

Il C.T.U. Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AUGUSTO PIERGIOVANNI LODA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c81fc16921ca0a20a98d359e58b28e1