

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE

SITA NEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO (Bs)

VIA LUIGI EINAUDI SNC

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 793/2018

----- °°° -----

La sottoscritta geometra **Fioretti Silvia**, con studio in Iseo (Bs) via Roma n° 92/G tel. e fax = 030/9822524 – cod. fisc.= FRTSLV68T63E333C e Partita IVA = 02938290174, iscritta al Collegio dei Geometri di Brescia al numero 3852, ha avuto incarico dal Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 06/12/2018 di redigere un elaborato peritale di stima allo scopo di stabilire il più probabile valore corrente di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sita in Palazzolo sull'Oglio (Bs) via Luigi Einaudi snc di proprietà del sig.: Sour Maseye nato a Mbacke (Senegal) il 10/10/1961 – cod.fisc.= SROMSY61R10Z343B proprietà 1/1.

Premesso che: alla data del sopralluogo iniziale fissato per il giorno 12/02/2019 la sottoscritta non aveva potuto visionare gli immobili internamente pertanto in data 07/04/2019 si procedeva al deposito della perizia esprimendo una valutazione basata su considerazioni fatte da una visione esterna delle unità immobiliari e del contesto in cui le stesse erano inserite.

*Il G.E., rilevato che il nominato perito stimatore ha segnalato che non è potuto accedere all'immobile pignorato in quanto il debitore esecutato non ne ha consentito, tanto da aver richiesto la nomina del custode;
ritenuto che tale comportamento integri violazioni degli obblighi di custodia;*

ritenuto che tale violazione ha prodotto un'incrinazione irreversibile del rapporto fiduciario che deve intercorrere tra il giudice ed il custode;

P.Q.M. dispone la sostituzione del Custode, nominando all'uopo l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. con sede in Brescia.

Manda il C.T.U. nominato affinché integri la perizia all'esito della visita dell'immobile.

A) Operazioni peritali

In data 03/05/2019 la sottoscritta C.T.U. geom. Silvia Fioretti ha proceduto alla visita dell'immobile per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico.

Vengono confermate le seguenti descrizioni di:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

C) Stato di possesso

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

F) Formazione dei lotti

elencate e descritte nella perizia del 07/04/2019 depositata presso il Tribunale di Brescia, qui richiamate e confermate.

Vengono integrate le seguenti descrizioni elencate e descritte nella perizia del 07/04/2019 depositata presso il Tribunale di Brescia:

B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

Finiture interne: pavimenti in monocottura, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro-camera e scuri interni, impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con caloriferi in acciaio e termoarredo in bagno, banchine in granito.

Il tutto come meglio evidenziato nelle fotografie (All. "A" Fotografie).

E) Regolarità edilizia e urbanistica

Durante il sopralluogo ed i rilievi effettuati sono state riscontrate alcune piccole discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente e rappresentato nella scheda catastale: la finestra del bagno è spostata più nell'angolo ad ovest rispetto ai disegni autorizzativi Comunali e delle piccolissime differenze interne di pochi centimetri sulle dimensioni delle stanze, una nicchia nella camera ed una canna fumaria in angolo nella zona cottura.

I costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria si possono così quantificare: rilievo interno dello stato di fatto, presentazione pratica edilizia in sanatoria al Comune di Palazzolo S/O comprensiva della Compatibilità Paesaggistica, diritti di segreteria, oblazione, sanzione e marche da bollo. Il tutto per un costo totale presunto di circa €3.000,00 =.

I costi per la presentazione della scheda catastale aggiornata, si possono così quantificare: nuova scheda catastale, pratica docfa e tributi catastali. Il tutto per un costo totale presunto di circa €500,00 =.

Tutto ciò premesso e considerato

RIEPILOGO VALUTAZIONE DELL'UNITA'

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO

- Abitazione sub.341. - Sup. commerciale = mq. 49.00

mq. 49.00	x €mq. 1.000,00	= €	49.000,00 =
a dedurre debito rate Condominiali pari a		= €	1.296,74 =
a dedurre quota opere di Urbanizzazione pari a		= €	2.098,60 =

a dedurre costo pratica sanatoria presunto = € 3.000,00 =

a dedurre costo pratica catastale presunto = € 500,00 =

Residua un valore finale LOTTO A = € 42.104,66 =

Valore complessivo del bene = € **42.104,66** (diconsi Euro

Quarantaduemilacentoquattro//66).

Iseo lì, 11/06/2019

IL PERITO C.T.U.

geom. Silvia Fioretti