

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 560 / 2022

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa BRUNO SIMONETTA**

INTEGRAZIONE DI PERIZIA – 04 gennaio 2024

Relativa alle unità immobiliari ubicate in Comune di Carpenedolo, via L. Ariosto n° 12:

NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 11
Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Rendita € 387,34
NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 12
Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 11 mq - Rendita € 25,00

con particolare riferimento al subalterno 11

PREMESSE

- 1) Il sottoscritto Geom. Luca Bresciani
 - è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati con Decreto datato 24/03/2023
 - in data 28/07/2023 ha depositato elaborato peritale, riunendo i beni in unico lotto del valore stimato, al netto delle detrazioni per peculiarità, di € 124.984,00Di cui:
 - Subalterno 11 € 119.984,00
 - Subalterno 12 € 5.000,00

- 2) Con istanza datata 19/09/2023, l'Avv. OMISSIS, per conto dei soggetti esecutati, ha chiesto integrazione di perizia, affermando:
 - *che in data 25/07/23 il tetto dell'immobile pignorato di proprietà dei debitori esecutati riportava danni provocati da un violento temporale con grandine di grossa dimensione, ...*
 - *che il costo di riparazione del tetto è stato stimato in € 106,00 al mq + IVA, ...*All'istanza risultano allegati:
 - fotografie del tetto danneggiato
 - copia preventivo Adi s.r.l.

- 3) Nell'udienza del giorno 18 ottobre 2023, l'Ill.mo G.E. ha disposto integrazione di perizia col seguente quesito:

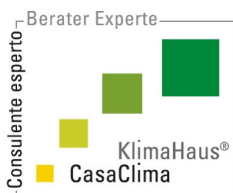
"... dispone integrazione di perizia volta alla descrizione delle opere necessarie per il ripristino del tetto con indicazione del relativo costo e determinazione dell'attuale valore del compendio pignorato ..."

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, a mezzo pec del 07/11/2023, comunicava all'Avv. OMISSIS che avrebbe effettuato sopralluogo in data 21/11/2023; l'Avv. OMISSIS chiedeva differimento al giorno 29/11/2023.

In tale data, come previsto alle ore 10.00, il sottoscritto si recava in loco, ma non risultava possibile il sopralluogo per sopraggiunte difficoltà del soggetto esecutato (presente la Sig.ra OMISSIS).

Il sopralluogo, quindi, veniva differito al giorno 15/12/2023; in tale occasione, alla presenza del Sig. OMISSIS, risultavano possibili l'accesso all'immobile ed il sopralluogo ricognitivo alla copertura.



Con pec in data 14/11/2023 l'Avv. OMISSIS comunicava al sottoscritto che il Sig. OMISSIS aveva già fatto provvedere al ripristino del tetto, trasmettendo fattura che si allega al n° 1 (fattura 602/FE del 10/11/2023 emessa da OMISSIS – dell'importo di € 15.000,00, oltre IVA 10%).

In sede di sopralluogo, infatti, il sottoscritto riscontrava il già intervenuto ripristino della copertura.

RISPOSTE AL QUESITO

La copertura per cui si tratta è quella dell'immobile nel quale è ubicato il sopra identificato subalterno 11, oggetto di procedura, disposto ai piano primo e sottotetto.

Si specifica che la copertura funge da tetto anche a porzione del subalterno 6 del mappale 140, foglio 18, disposto al piano terra, catastalmente intestato ai Sigg.ri OMISSIS – e OMISSIS.

Il sopralluogo ha permesso di riscontrare che, attualmente e oltre il livello strutturale, la copertura è costituita dal seguente “pacchetto”:

- guaina impermeabilizzante bituminosa con finitura ardesiata
- strisce di pannelli in polistirene sagomato per l'appoggio del manto in coppi (riutilizzo del materiale preesistente, con parziale integrazione di nuovo)
- manto in coppi di laterizio (riutilizzo del materiale preesistente, con parziale integrazione di nuovo)

È presente n° 1 lucernario con telaio in alluminio, nella medesima posizione e delle medesime dimensioni del preesistente, sostituito in quanto danneggiato dalla grandine.

Detto “pacchetto” è corrispondente al preesistente, se si eccettua la guaina bituminosa, precedentemente non presente.

Il ripristino già intervenuto, rispetto alla preesistenza, è ritenuto dal sottoscritto fedele e corretto, con l'aggiunta dello strato impermeabilizzante sotto-manto, da considerarsi miglioria.

Le opere necessarie al ripristino sono dettagliatamente elencate nel computo metrico estimativo allegato al n° 2 e sommariamente elencate a seguire:

- formazione di ponteggio per l'esecuzione delle operazioni in sicurezza
- rimozione, con eventuale parziale accatastamento in falda, del manto di coppi esistente
- smaltimento dei coppi danneggiati
- rimozione e smaltimento del lucernario danneggiato
- rimozione, con eventuale parziale accatastamento in falda, delle strisce in polistirene sagomato per l'appoggio del manto in coppi
- smaltimento delle predette strisce danneggiate o non più riutilizzabili
- formazione di strato impermeabilizzante con l'ausilio di guaina bituminosa con finitura ardesiata (miglioria)
- posa in opera delle strisce in polistirene sagomato per l'appoggio del manto in coppi, precedentemente rimosse, con parziale integrazione di nuove
- posa in opera dei coppi precedentemente rimossi, con parziale integrazione di nuovi
- fornitura e posa in opera di nuovo lucernario
- smontaggio del ponteggio

Il costo delle opere è quantificato in € 24.680,01, oltre IVA di Legge (si veda il computo metrico estimativo allegato al n° 2, redatto con l'ausilio del Prezziario opere edili della provincia di Brescia – n° 3/2023 – edito da C.E.R. srl – e secondo esperienza); di cui:

- € 20.207,41, oltre IVA di Legge, per puro ripristino
- € 4.472,60, oltre IVA di Legge, quale miglioria per la posa dello strato impermeabilizzante sotto-manto

Il compendio pignorato, data la migliororia apportata, assume il valore di € 127.000,00, di cui

- Subalterno 11 € 122.000,00
- Subalterno 12 € 5.000,00

Fiducioso di avere compiutamente risposto al quesito posto dall'Ill.mo G.E., resto a disposizione.

Geom. Luca Bresciani
(Documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) fattura 602/FE del 10/11/2023 emessa da OMISSIS
- 2) computo metrico estimativo delle opere di ripristino
- 3) fotografie dello stato della copertura in data 15/12/2023