



STUDIO TECNICO MAZZA

Dott. Arch. Matteo Mazza

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini n°43 - 25014 Castenedolo (BS)

E.mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – matteo.mazza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°459/2021

**INTEGRAZIONE
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
(LOTTI 20 E 21)**

Creditore procedente:

- **AOSTA FACTOR S.P.A.** Con sede in Aosta (AO) Avenue du Conseil des Commis
n°25 - C.f.: 00549000073;

Rappresentato dall'avvocato:

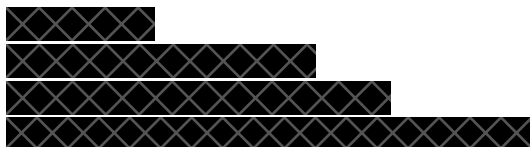
Avv. Massimo Lupi

Avv. Francesca Ferrario

Con Studio in Via Tommaso Salvini n°10, Comune di Milano (MI), Tel 02/76017006, Fax
02/76004661

PEC mail *massimo.lupi@milano.pecavvocati.it*

PEC mail *francesca.ferrario@milano.pecavvocati.it*



Rappresentato dall'avvocato:



Giudice dell'esecuzione:

- Dott. Stefano Franchioni

IL CTU
Dott. Arch. Matteo Mazza



Castenedolo, lì 19 Marzo 2024


Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza, nato a Brescia il 04 Giugno 1980, C.F. MZZ MTT 80H04 B157X residente a Sirmione (Bs) in Via S. Salvatore n. 7, con studio a Castenedolo (Bs) in Via Mazzini n. 43, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, consulente tecnico d'ufficio, è stato incaricato dall'Illustrissimo giudice dell'esecuzione, dott. Franchioni Stefano, con decreto del 19 Novembre 2021, di procedere alla stima del valore degli immobili di proprietà della Sig.ra , a seguito dell'esecuzione immobiliare n°459/2021.

Il sottoscritto ha consegnato la perizia di stima dell'immobile in data 05 Maggio 2022.

In data 27 Dicembre 2023 è stato effettuato l'accatastamento delle unità immobiliari relative ai lotti 20 e 21 siti a Castrezzato (BS) in Via Circonvallazione nord ed è stato quietanzato l'onorario sostenuto per la pratica di accatastamento.

PERTANTO

- Considerato che a pagina 370 della perizia di stima depositata in data 05 Maggio 2022 l'onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto (lotto 20) e quello per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali erano stati quantificati in circa € 15.000,00. Considerato che l'onorario per l'accatastamento è stato quietanzato, il costo per regolarizzare il sottotetto comprensivo degli oneri comunali si riduce, da € 15.000,00 previsti, ad un importo di circa € 14.000,00

- Considerato che a pagina 387 della perizia di stima depositata in data 05 Maggio 2022 l'onorario per la pratica edilizia per regolarizzare il sottotetto (lotto 21) e quello per l'accatastamento comprensivo degli oneri comunali erano stati quantificati in circa € 11.000,00. Considerato che l'onorario per l'accatastamento è stato quietanzato, il costo per regolarizzare il sottotetto comprensivo degli oneri comunali si riduce, da € 11.000,00 previsti, ad un importo di circa € 10.000,00

Inoltre, a precisazione di quanto indicato per i lotti 20 e 21 nella perizia di stima *“Il sottotetto è stato diviso con pareti in tavolato da 8/12 cm e in alcune pareti è stato posizionato un pannello in XPS di isolamento. Il sottotetto è diviso in vari locali, presumibilmente per creare un appartamento”*. Si comunica che, in seguito alla vendita di alcuni lotti, si ritiene alquanto complesso il cambio di destinazione d'uso ad appartamento in quanto l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari



comporterebbe una modifica della facciata/tetto che necessiterebbe di un'approvazione da parte dei condomini mediante una delibera in assemblea condominiale.

Ad integrazione della perizia si comunica che in alcune stanze dei lotti 20 e 21 vi è il passaggio di tubazioni di vario genere presumibilmente di servizio al condominio (alcune tubazioni visibili nelle fotografie allegate alla perizia depositata in data 05 Maggio 2022); pertanto, si ritiene indispensabile indicare che sui due lotti grava una servitù di passaggio di reti tecnologiche.

In ultimo, si comunica che all'interno di alcuni locali dei lotti 20 e 21 sono presenti: cavi elettrici, quadri elettrici, fari alogeni, materiali da costruzione, attrezzature per la costruzione ed alcune macerie da smaltire.

In fede
Il C.T.U.
Arch. Matteo Mazza



Castenedolo, lì 19 Marzo 2024

