

**INTEGRAZIONE A CHIARIMENTI CON RIFERIMENTO ALLE  
RELAZIONI  
DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE DEBITORE ESECUTATO  
DEL 10/09/2008 E DEL 02/04/2009**

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

*Zaccara dott.ssa Liana*

**1 - PREMESSA**

Con verbale di udienza del 13/01/2010 la S.V. invitava il sottoscritto Bertolazzi arch. Gaetano, con studio nel comune di Brescia in Corso Giacomo Matteotti n° 38, telefono +39-0303758169 - telefax +39-0302404090 - e-mail: gbertolazzi@virgilio.it, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici nella categoria II° (Industriale) al n° 144 istituito presso il Tribunale Ordinario di Brescia, ~~Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.) per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva immobiliare n° 369/2007 promossa dalla RAS-Riunione Adriatica di Sicurtà S.p.A. (creditore pignorante), rappresentata e difesa dall'avv. Daniele G. Discepolo, con studio nel comune di Milano in Via XX Settembre n° 12, e dall'avv. Barbara Botti, con studio nel comune di Brescia in Via Vittorio Emanuele II n° 43, contro la [REDACTED] S.p.A. (debitrice esecutata), a chiarimenti in merito alle osservazioni peritali avanzate per conto del debitore esecutato, le osservazioni sono state presentate dall'ing. Giuseppe Garatti, con riferimento agli immobili ubicati nel comune di Esine (BS) oggetto di perizia, e dall'arch. Enzo Micheletti, con riferimento agli immobili ubicati nel comune di Brescia oggetto di integrazione di perizia.~~

Il termine assegnatomi per il deposito dei chiarimenti scritti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia è stato prorogato fino al 28/02/2010.

## **2 – CHIARIMENTI CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI**

### **ESINE (BS)**

La costruzione (capannone) di circa mq 900 unitamente al piano interrato non è stata rilevata poiché urbanisticamente inesistente per totale mancanza di autorizzazione/concessioni/D.I.A./permessi di costruire o altro tipo di documento oltre al fatto che anche catastalmente non è censito, nel corso del sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Esine (BS) non sono emersi né documenti tecnici né pratiche edilizie oltre al fatto che il tecnico comunale mi ha confermato l'inesistenza di quanto sopra, per cui a livello estimativo sono immobili inalienabili passibili di ordinanza del Sindaco del comune di Esine (BS) di demolizione.

È evidente che nel caso in cui siano prodotte al sottoscritto idonee documentazioni atte a dimostrare la regolarità urbanistica e catastale di quanto valutato dal perito del debitore esecutato sarà mia premura integrare la perizia con le nuove valutazioni.

In merito invece ai valori unitari delle aree esterne di pertinenza, identificate con le particelle catastali 1694, 1828, 3114, 4288, 2577 e 3134, li ritengo congrui e corretti per cui confermo i rispettivi valori.

## **3 – CHIARIMENTI CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI**

### **BRESCIA**

Ribadisco che allo stato attuale la piastra destinata ad eliporto non è utilizzabile e mai lo sarà come già spiegato e motivato nella mia perizia; le

valutazioni legate a fattori pubblicitari e di eventuale ripresa del mercato del trasporto elicotteristico non hanno alcun senso considerando l'inutilità della struttura, come non mi spiego la "pubblica utilità" della struttura se non come elemento positivo per l'edificio su cui sorge, il Crystal Palace appunto.

In merito ad eventuali altri impieghi la piattaforma è equiparabile ad un lastrico solare ad uso esclusivo al cui valore mi sono riferito nelle mie valutazioni estimative poiché è comunque una superficie piana di proprietà esclusiva, considerando gli eventuali altri usi, con particolare riferimento ad antenne per telefonia o simili, aggiungo che devono essere approvati da apposite delibere condominiali che richiedono una maggioranza unanime dei condòmini in considerazione del fatto che comunque implicano l'approvazione preliminare del condominio trattandosi di strutture molto discutibili dal punto di vista igienico-sanitario con riferimento alle onde che emanano.

Relativamente alle eventuali opere di adeguamento alle normative vigenti non è stato considerato il fatto che, trattandosi di eliporto su fabbricato, la piastra dovrebbe essere dotata di idonea struttura di raccolta del cherosene nel qual caso dovesse perdere il serbatoio dell'elicottero o dovesse rompersi per qualsivoglia motivo, è un'eventualità tecnica che causerebbe la perdita dell'intero carburante che andrebbe a riversarsi sull'intero fabbricato causando danni inimmaginabili.

Sono comunque disponibile a valutare l'eventualità di incaricare un professionista del settore affinché rediga un progetto esecutivo a livello, oltre che meramente architettonico, tecnologico che preveda anche un

computo metrico estimativo dei costi oltre che i pareri preventivi ed autorizzativi di fattibilità dell'intera opera, la certezza estimativa è che senz'altro la spesa sarà molto superiore ad € 160.000,00 stimati dal perito del debitore esecutato per cui è evidente che allo stato attuale, posto sul mercato questo eliporto, come tale non ha praticamente valore stante l'onerosità delle opere di adeguamento che comunque, a detta di tecnici del settore, non sono realizzabili.

Per quanto riguarda le rendite catastali, mi preme segnalare che a livello estimativo non sono riferimenti attendibili, e MAI sono considerate nelle valutazioni di mercato; le valutazioni di mercato rispecchiano solo ed esclusivamente i valori di mercato in comune commercio e null'altro.

#### 4 – CONCLUSIONI

Sono certo di aver esposto in maniera più che esaustiva i chiarimenti del caso, resto comunque a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore anche per chiarimenti a voce attendendo comunque che mi siano consegnati eventuali documenti atti a riconsiderare le valutazioni degli immobili di Esine (BS) e dell'eliporto di Brescia.

In fede.

Brescia, li 26 febbraio 2010

**L'ausiliario**

**Il Perito Estimatore**

**Bertolazzi arch. Gaetano**

