



RELAZIONE INTEGRATIVA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 601/2022

Riunita alla procedura n° _____ / _____

Giudice incaricato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente		
Rappresentato legalmente da		
Debitore executato		
Esperto del giudice	<p>Nominativo: Paolo Zizzi C.F.: ZZZPLA77M13E716V Con sede a: Desenzano del Garda in Via: Viale E. Andreis 74 - Viale Cavour 38 (sede legale) Tel.: 030/9127356 Email: info@studiozizzi.it Pec: paolo.zizzi@geopcc.it Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n° 5717 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 353</p>	



Relazione integrativa al rapporto di valutazione datato 29/06/2024

La presente relazione è stata richiesta il 10/09/2024 dal GE Dott. Alessandro Pernigotto, a seguito dell'istanza datata 23/07/2024 a firma dell'Aw. Marco Silvestri per la parte Procedente, e a seguito dell'istanza datata 05/08/2024 a firma del Geometra Sergio Caltagirone per la parte Esecutata.

Di seguito si risponde nel merito, ai quesiti posti da entrambe le Parti.

Risposte ai quesiti della parte Procedente**Risposta al quesito 1**

Si allegano copia dei titoli autorizzativi e gli elaborati grafici con evidenza delle difformità. Oltre agli elaborati citati, le difformità sono già descritte nel Rapporto di valutazione.

Risposta al quesito 2 e 3

Il sottoscritto CTU nell'istanza di proroga datata 27/10/2024 segnala irregolarità costruttive negli immobili. Nell'istanza datata 20/12/2024 viene segnalata la presentazione di documenti da parte dell'Esecutato per regolarizzare le anomalie riscontrate. Nell'istanza datata 15/02/2024 viene segnalata nuovamente che l'esecutato ha presentato documenti atti a risolvere le problematiche riscontrate e che a seguito di questo deposito, il tecnico Comunale ha avviato un procedimento di verifica. Nell'istanza datata 30/04/2024, viene ancora citato il procedimento di verifica intrapreso dal tecnico Comunale e di conseguenza si fa riferimento ai documenti presentati dall'Esecutato.

Tutte le sopra citate istanze erano indirizzate al GE e all'Aw. Marco Silvestri ed erano e sono tutt'ora depositate nel fascicolo telematico della Procedura, pertanto rigetto il fatto di non aver segnalato che l'Esecutato aveva presentato dei documenti.

Risposta al quesito 4

Come già descritto nella risposta ai quesiti 2 e 3, il CTU ha prontamente informato il GE e l'Aw. Marco Silvestri delle iniziative intraprese dall'Esecutato per risolvere le problematiche riscontrate sull'immobile. Nell'ultimo incontro avuto con il tecnico Comunale in data 11/06/2024, sono venute a conoscenza del ricorso al TAR che l'Esecutato aveva promosso nei confronti dei provvedimenti adottati dal Comune. Pochi giorni dopo il sottoscritto CTU informava il GE e l'Aw. Marco Silvestri, con la presentazione del rapporto di valutazione dello stato di fatto.

Dell'irrituale comportamento del tecnico Comunale ho riscontrato nelle diverse istanze di proroga presentate e nell'ultima istanza data 30/04/2024 ho anche comunicato la segnalazione effettuata al sindaco del Comune.



Come già anticipato nel punto precedente, il tecnico Comunale non è stato collaborativo nel fornire risposte atte ad agevolare il lavoro dello scrivente CTU. Non è stato prodotto alcun verbale degli incontri avuti con lui. Sinceramente non ho mai redatto verbali con nessun tecnico Comunale nei numerosi incarichi rivestiti come CTU e nessuno ha mai contestato la cosa. Se non sbaglio non c'è una legge che obbliga in tal senso.

Nel quesito l'Avv. Marco Silvestri chiede di riferire sullo stato della pratica (ricorso al Tar). Come già scritto in precedenza, sono venuto a conoscenza del ricorso al Tar tramite il tecnico Comunale, pertanto non ho elementi ulteriori per rispondere a tale quesito. Nell'istanza presentata dall'Esecutato e datata 05/08/2024, è presente come allegato l'ordinanza del TAR pubblicata in data 02/07/2024. Tale istanza è presente nel fascicolo telematico della Procedura e pertanto visibile anche all'Avv. Marco Silvestri.

Non sono un legale e non spetta a me decifrare l'ordinanza emessa dal Tribunale Amministrativo, ma credo di aver inteso che viene sospesa l'efficacia dell'ordinanza emessa dal Comune di San Felice del Benaco e fissata l'udienza pubblica al 19/03/2025 per la trattazione di merito del ricorso.

Risposte ai quesiti della parte Esecutata

Risposta al primo punto

La presenza della valvola di non ritorno non era stata segnalata allo scrivente CTU, pertanto l'ipotesi di soluzione della problematica era scaturita dalle informazioni di cui era a conoscenza il sottoscritto. Ovviamente qualsiasi variazione all'impianto fognario, da me proposta nel Rapporto di valutazione, andava concordata e concessa dall'Ente gestore della fogna pubblica.

Se l'Esecutato ha già contezza della ricorrenza decennale della pulizia dell'impianto non sarà necessario prevedere i lavori di adeguamento previsti nel rapporto di valutazione.

Risposta al secondo punto

Durante gli incontri avuti con il tecnico Comunale ho sempre manifestato la soluzione alla problematica dell'agibilità, ma non ho mai ottenuto risposte in tal senso. Non ho il potere e non posso sostituirmi al tecnico Comunale che ha la responsabilità di applicare e rispettare la legge nel suo territorio.

In merito alla deduzione riportata dal Geometra Caltagirone sull'efficacia dell'agibilità delle tre unità immobiliari, faccio riferimento a quanto riportato nella risposta al quesito 5 dell'Avv. Marco Silvestri.

Risposta al terzo punto

Come ben specificato nella CTU consegnata, lo scopo finale del rapporto di valutazione è la determinazione del più probabile valore di libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo).

Per le indagini sono state utilizzati i listini presenti alla data di presentazione del rapporto di valutazione. I listini utilizzati sono stati: OMI (redatto dall'Agenzia delle Entrate), PROBRIXIA (redatto a cura della Camera di Commercio di Brescia), oltre alla ricerca di valori di vendita in libero mercato direttamente in loco.

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato dalle indagini sopra riportate. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano e per la superficie commerciale calcolata nella tabella presente nel rapporto di valutazione. Infine sono stati decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri. L'Esecutato ha utilizzato un solo listino per la quantificazione della sua ipotesi valutativa. Tale modalità non è corretta. Per effettuare un'adeguata valutazione è necessario utilizzare più parametri contemporaneamente.

Faccio notare che il listino della ProBrixia, utilizzato come uno dei parametri comparativi estrapolato in data 29/06/2024 (riferito al listino dell'anno 2023), riporta le medesime quotazione del listino ProBrixia datato 13/11/2024 (riferito all'anno 2024). Quest'ultimo allegato alla presente. Pertanto, non ci sono modifiche ai valori come riferito dall'Esecutato.

Ritengo di aver effettuato un'idonea valutazione, pertanto non modifico i valori assegnati nel più probabile valore di mercato. Per quanto concerne il valore in condizioni di vendita forzata, considerando quanto descritto nelle risposte al punto primo e secondo, reputo adeguato modificarli come riportato di seguito.

Per quanto riguarda il lavoro sull'impianto fognario, esso non sarà necessario e vengono decurtati dai costi € 2000,00 ad ogni unità immobiliare. Mentre, considerando che il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda), ha accolto l'istanza cautelare presentata dall'Esecutato e sospende l'efficacia degli atti impugnati (ordinanza del Comune di San Felice del Benaco), oltre a fissare per la trattazione di merito del ricorso l'udienza pubblica del 19/03/2025. (tutto come meglio indicato nell'ordinanza del TAR pubblicata in data 02/07/2024 e presentata dall'Esecutato, come allegato alla sua istanza datata 05/08/2024)

Per tutti i motivi sopra esposti i valori dei lotti ammontano a:

Lotto 1 = valore commerciale (143061,50) *-5% (per assenze di garanzie su eventuali vizi occulti e soprattutto per l'immediatezza della vendita forzata) - 2000,00 € (per l'ottenimento dell'agibilità) = 133908,43 €

Se nell'udienza del TAR che si terrà il 19/03/2025 l'ordinanza del TAR stesso dovesse essere confermata, il valore del Lotto 1 sarà di 135908,43 €

Lotto 2 = valore commerciale (179252,74) *-5% (per assenze di garanzie su eventuali vizi occulti e soprattutto per l'immediatezza della vendita forzata) - 2000,00 € (per l'ottenimento dell'agibilità) - 2000,00 € (per il cambio di destinazione d'uso) - 30% (in caso dovesse essere rigettata l'impugnazione dell'Esecutato e l'ordinanza Comunale di ripristino del progetto dovesse essere effettiva e che il Comune concedesse il cambio di destinazione d'uso) = 116403,07 €

Se nell'udienza del TAR che si terrà il 19/03/2025 l'ordinanza del TAR stesso dovesse essere confermata, il valore del Lotto 2 sarà di 170290,10 €

Lotto 3 = valore commerciale (210590,71) *-5% (per assenze di garanzie su eventuali vizi occulti e soprattutto per l'immediatezza della vendita forzata) - 2000,00 € (per l'ottenimento dell'agibilità) - 2000,00 € (per sanare le difformità riscontrate) = 196061,17 €

Se nell'udienza del TAR che si terrà il 19/03/2025 l'ordinanza del TAR stesso dovesse essere confermata, il valore del Lotto 3 sarà di 200061,17 €

