

Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it
 Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it

Geom. ALEANDRO BOTTICCHIO

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
 Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Albo dei C.T.U. n° 94 VII° Cat. dal 03/07/91

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esecuzioni Immobiliari – Dott. Franchioni Stefano

Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare
Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva
 Immobili posti nel Comune di Esine (BS)

875/2016 - Richiamo del CTU ad Integrazioni Perizia
(Udiienza 05/03/2024) già integrata a seguito di udienza del 04/07/23

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 875/2016



Procedenti (Creditori) :



Parte Esecutata :



Parti intervenute (Creditori Intervenuti):



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



1) Premesse Procedurali

Nel 2017 il sottoscritto C.T.U. intervenne nel procedimento forzoso, del Tribunale delle Esecuzioni di Brescia, rubricato al n° 875/2016, quale Esperto del Giudice, Estimatore, dei beni sottoposti a pignoramento, ed espropriazione forzosa.

Nella fattispecie, l'attinente valutazione, motivabile ai fini esecutivi, di taluni immobili, in varia titolarità alla parte eseguita, scindibili nel seguente modo :

Lotto A) U.I.U. poste a Esine in Via Chiosi n° 19;

Lotto B) U.I.U. poste a Lozio in Via G. Zanardelli n° 4/a e la nuova Golo n° 2;

Lotto C) U.I.U. poste a Lozio in Via A. Diaz n° snc e la nuova Via Monte Feit n° 29 ;

Lotto D) Terreni Rurali a Lozio Loc. Pendes e Loc. Thaer.

La valutazione fu conclusa e depositata in data in data 15/05/2017.

- In occasione dell'Udienza del 04/07/2023 l'Avvocato di uno degli Istituti / Società precedenti intervenuti/e, senza opposizione degli ulteriori legali presenti, chiedeva il richiamo del C.T.U., ad Integrazione Perizia, sui punti per cui si è già relazionato, ponendo il quesito esposto al paragrafo 2/a), relativamente alle già valutate Unità Immobiliari poste nel fabbricato in Via Chiosi n° 19, 25040 Esine (BS).



- In occasione dell'udienza del 20/12/2024 il sottoscritto C.T.U. è stato altresì chiamato in Tribunale a chiarimenti. In tal sede, sui terreni ubicati in Lozio - Lotto D) della perizia – è stata disposta la chiusura anticipata dell'Esecuzione.

In occasione dell'Udienza del 05/03/2024, un avvocato di parti procedenti, ha chiesto una rettifica dell'elaborato peritale, per le ragioni esposte nel rispettivo verbale d'udienza.

Richiesta non opposta dagli altri Avvocati partecipanti, che ha condotto il G.E. a convocare il sottoscritto C.T.U., al fine di depositare Relazione Integrativa, entro il 02/04/2024.

2) Quesiti integrativi

Si passano in rassegna i quesiti integrativi, per i quali è stata disposta Integrazione Peritale alle udienze del 04/07/2023 e 05/03/2024.

La prima già depositata 18/09/2023.

La seconda riguarda gli argomenti qui trattasi, ai paragrafi 6) e 7).

2/a) Quesito ad Integrazione Perizia all'udienza del 04/07/2023

Estratto del verbale di udienza del 04/07/2023:

<< Oggi 04/07/2023 è presente l'Avvocato XX chiede che sia depositata integrazione di perizia con cui il CTU precisi: quanto lotto A/1 quale sia il valore relativo al solo immobile identificato con il subalterno 7 del mappale 6150.



L'Avvocato XX chiede inoltre che il CTU ipotizzi una diversa lottizzazione che partendo dall'attuale Lotto A, preveda la costituzione di due distinti Lotti :

il primo comprendente i subalterni 7 e 9 del mappale 6150,

il secondo le autorimesse insistenti sul medesimo mappale.

Valutando al riguardo la migliore appetibilità commerciale dei suddetti Lotti rispetto a quello attuale.

2/b) Quesito ad Integrazione Perizia all'udienza del 05/03/2024

Estratto del Verbale di udienza del 05/03/2024:

<< Oggi 05/03/2024 è presente l'Avvocato XX Rilevato che, allo stato, i seguenti beni posti in Esine, mappale 6150 subalterni nn° 7 e 9, sono attualmente indicati in perizia come esegutati per la sola quota di 1/2 del Sig. Esecutato, rilevato che tuttavia l'istituto di Credito ...NPLS.... Srl, ha esteso il pignoramento anche alla quota dell'altro mezzo spettante la Signora Esecutata (coniuge dell'Esecutato originario), ciò rilevato l'Avvocato XX chiede che il CTU provveda a rettificare l'elaborato peritale, precisando che gli immobili in Esine, mappale 6150 subalterni 7 e 9 sono pignorati per l'intero, volta che il loro valore stimato (€ 204.000,00 quanto al Sub 7 ed € 72.000,00 quanto al sud 9) non deve essere dimezzato, ed insiste che, previa rettifica sopra indicata venga disposta la vendita dei lotti A/1 e A/2.



È altresì presente l'Avvocato XX1, il quale, dato atto che l'autorimessa identificata con un mappale 6158 sub 2 in Esine (bene compreso nel lotto A/1) risulta pignorato (a differenza degli altri due indicati dall'Avv. XX) solo per la quota di 1/2 e ritenuto che per la proficua vendita dei cespiti sarebbe opportuno che il G.E. disponga la vendita dell'intero.....

Il G.E. , visto quanto sopra invita il CTU a depositare relazione integrativa secondo le osservazioni di cui all'odierno verbale entro il 2/4/2024 >>.

2/c) Udienza del 20/12/2024

Per dovere di narrazione si precisa che all'udienza del 20/12/2023 il sottoscritto C.T.U. ha dato chiarimenti verbali, in merito ai terreni agricoli di Lozio, in comproprietà con terzi ed oggetto di procedura. Detta adunanza ha visto l'anticipata chiusura dell'esecuzione, limitatamente agli specificati immobili rurali di cui al Lotto D), della relazione peritale originaria.

3) Rimando alla C.T.U. originaria

Quanto alla descrizione generalizzata dell'immobile, delle rispettive U.I., quindi all'attinente Due Diligence, nonché alle indagini di mercato e alle rispettive valutazioni, si rimanda alla Relazione di Stima originaria, già depositata il 15/05/2023.



Nella fattispecie riferita alle Unità Immobiliari ubicate in Esine (BS), dunque ai capitoli e paragrafi di cui al Lotto A.

4) Riepilogo delle conclusioni valutative della Perizia originaria depositata il 15/05/2017

Prima di provvedere all'integrazione peritale richiesta è opportuno sintetizzare gli elementi essenziali di cui alla Perizia originaria.

Si premette che le U.I. oggetto di integrazione sono ubicate nel più ampio fabbricato pluri-famigliare; sito a margine del centro storico di Esine, nella zona di espansione degli anni '70-80. La Via Chiosi è una parallela, ovvero, una diramazione, dell'arteria principale del paese, Via Alessandro Manzoni, dunque la strada che collega la superstrada con l'abitato, quindi n zona ben urbanizzata e dotata di ogni infrastruttura pubblica e privata.

Sin dall'origine il sottoscritto ebbe a prevedere la seguente formazione dei lotti, ritenendola più congeniale al mercato: quella che poteva riscuotere il miglior esito nella vendita forzosa, ma soprattutto la più attinente in relazione alle problematiche evidenziate in Due Diligence.

- Lotto A/1 Appartamento già ultimato al piano terra, accessori al piano interrato, costituente il mappale 6150 sub. 7; con l'autorimessa in adiacenza mappale 6150 sub. 2 al piano interrato;

Valore € 213.000,00.

- Lotto A/2 l'unità immobiliare al piano sottotetto, costituente il mappale 6150 sub. 9; Valore € 72.000,00.
- Lotto A/3 l'autorimessa esterna al perimetro del fabbricato principale mappale 6150 sub. 11. Valore € 32.000,00.

Considerato che la parte originariamente eseguita è in titolarità della piena proprietà in ragione della quota 1/2, fu ripartito il valore pro quota :

Il Valore del Lotto A/1 € 213.000,00 / 2 = € 106.500,00;

Il Valore del Lotto A/2 € 72.000,00 / 2 = € 36.000,00;

Il Valore del Lotto A/3 € 32.000,00 / 2 = € 16.000,00;

Complessivamente per il Lotto A 158.500,00.

Fu proposta questa suddivisione a ragione della circostanza che l'U.I. di cui al Sub. 9, seppur dichiarata in catasto quale unità in corso di costruzione, all'atto pratico risultava l'appartamento al piano sottotetto, ultimato, e a tal fine apparentemente utilizzabile, come di fatto utilizzato, essendo provvisto di impianti e finiture civili, tipiche di un appartamento, dotato di ogni comfort e caratterizzato da opere di ultimazione recentissime. Di fatto tale appartamento sembrava godere delle principali caratteristiche di abitabilità, nonostante l'apparenza, era però carente dell'altezza media utile ai fini dell'agibilità prevista per i locali ai piani sottotetto, non raggiungendo il minimo di legge pari a ml. 2.40, a norma per i locali principali. A tal ragione la stima originaria si concludeva valutando

l'U.I. quale accessorio, seppur con finiture civili, e non di certo locale abitabile. Alla superficie dello stesso fu attribuito l'acronimo SOT, la con rapporto mercantile pari al 70%, rispetto alla superficie principale abitabile SUP valutata al 100%. Ciò ipotizzando al 30 % il contributo volumetrico residenziale mancante, a seguito dell'inadempimento rispetto dell'attuale normativa regionale sui sottotetto. Una sorta di R.c. Rapporto di Complementarietà, area edificabile / valore immobile).

Ai fini Estimativi – Esecutivi si ritenne quindi opportuno posizionare detta anomala U.I. con lotto a se stante, contraddistinto dalla sigla A/2.

Quindi costituire il Lotto A/1 caratterizzato dall'appartamento al già ultimato al piano terra, con accessori al piano interrato, costituente il mappale 6150 sub. 7, pressoché conforme ed abitabile. Attribuendo allo stesso l'adiacente Autorimessa al piano interrato; mappale 6150 sub. 2, a ragione del suo diretto collegamento, attraverso il portico di cui al sub. 6, giustappunto già Bene Comune ai sub. 2 e 7.

Infine il Lotto A/3), caratterizzato dall'autorimessa esterna al perimetro del fabbricato principale, mappale 6150 sub. 11, posizionabile sia separatamente a terzi, in quanto autonoma, ma anche quale accessorio delle U.I. di cui ai Lotti A/1), oppure A/2).



Attraverso detta suddivisione veniva lasciata massima libertà al mercato, potendo scegliere tra l'acquisizione dell'unico appartamento conforme (con il piccolo adiacente Box Auto), al quale poteva pertinenziarsi la più ampia autorimessa di cui al Sub. 11, ovvero, il sottotetto inabitabile al Sub. 9, da utilizzare quale accessorio. Pertanto il Lotto A/1 + A/3, oppure il Lotto A/1 + A/2 + A/3.

Altra ipotesi del mercato poteva essere l'acquisizione del Lotto A/2) e A/3), ovvero, l'U.I. al piano sottotetto, eventualmente da regolarizzare, per quanto possibile ai fini abitabili, con l'autorimessa pertinenziale Sub. 11. Quindi A/2 + A/3 ed ancora Lotto A/1 + A/2 + A/3.

Infine tutti e tre i Lotti cedibili separatamente a soggetti diversi, a sancire la massima libertà di posizionamento nel mercato.

5) Riepilogo delle conclusioni valutative dell'integrazione peritale depositata il 18/09/2023, in attinenza al Verbale 04/07/2023

Espletate le opportune verifiche di mercato, e svolte le necessarie verifiche, mediante gli adeguati conteggi, il sottoscritto non ha che potuto confermare le originarie assunzioni, dichiarando poco vantaggiosa la soluzione proposta durante l'udienza del 04/07/2023.

Riepilogo a riconferma:

Valore del Lotto A/1 (Sub. 7 e 2) Deprezzato a € 213.000,00, di cui € 204.300,00 per l'Appartamento Sub. 7 e € 8.700,00 per l'Autorimessa Sub. 2;

Valore del Lotto A/2 (Sub. 9) Deprezzato a € 72.000,00;

Valore del Lotto A/3 (Sub. 11) Deprezzato a € 32.000,00;

Riduzione alla quota ½ dell'Esecutato:

Valore del Lotto A/1 € 213.000,00 / 2 = € 106.500,00;

Valore del Lotto A/2 € 72.000,00 / 2 = € 36.000,00;

Valore del Lotto A/3 € 32.000,00 / 2 = € 16.000,00;

6) Risposta ai quesiti di Integrazione Peritale come da Verbale

05/03/2024

Si passano in rassegna gli elementi significativi e necessari alla puntuale risposta sulle questioni sollevate all'udienza del 05/03/2024.

6/a) Atto di Pignoramento intervenuto

Attraverso l'Atto Giudiziario di Pignoramento, repertorio 11205 del 07/12/2022, Trascritto a Breno il 16/01/2023 ai nn° 282/227, l'istituto di cartolarizzazione, Creditore Intervenuto, ...NPL...Srl, ha Pignorato, e pertanto sottoposto ad esecuzione, anche l'ulteriore quota di ½ in piena proprietà alla coniuge dell'originario Esecutato. Ciò relativamente ai Sub. 7 e 9 del mappale 6150 fg. 6 del Comune Censuario e Catastale di Esine (BS).

Quindi escludendo i Sub. 2 e 11, anzidetti, che rimangono Pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$ all'originario Signore Esecutato, a ragione del provvedimento giudiziario, originariamente Trascritto il 04/08/2016 ai nn° 4203/3157.

Si abbia a riferimento la verifica attuata dal sottoscritto, mediante l'Ispezione in Conservatoria telematica Sister, in data 27/03/2024, nn° T112312, T113274.

6/b) Sintesi del Quesito di aggiornamento

In sintesi il quesito di aggiornamento chiede di tenere in considerazione l'intervenuto Pignoramento dell'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ a carico della coniuge dell'originario Signore Esecutato.

Riepilogo dei Pignoramenti:

Lotto A/1	Sub. 7	$\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$	Pignorato 1/1;
	Sub. 2		Pignorato 1/2;
Lotto A/2	Sub. 9	$\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$	Pignorato 1/1;
Lotto A/3	Sub. 11		Pignorato 1/2;

6/c) Considerazioni in merito al Sub. 2 Pignorato per $\frac{1}{2}$

La considerazione emersa in sede di udienza del 05/03/2024 circa l'opportunità di disporre la vendita dell'intero in riferimento al Lotto A/1 - seppur caratterizzato dal Sub. 7 Pignorato per l'interno ed il Sub. 2 Pignorato per 1/2 – trova concorde il sottoscritto C.T.U. *in quanto ha più di una volta dimostrato la maggior appetibilità dell'Appartamento con annessa e comunicante Autorimessa.*

Contestualmente, considerata la modesta conformazione del Sub. 2, di fatto piccola autorimessa, può senza dubbio essere considerata l'indivisibilità dell'U.I. .

Risulta dunque più opportuna la vendita dell'intera piena proprietà del Lotto A/1, riservando la ripartizione conclusiva del ricavato, a ragione di ½ alla procedura esecutiva e l'ulteriore ½ di competenza alla comproprietaria, che per il sub. 2 non ha subito Pignoramento.

7) Valore finale dei Lotti da porre a Base d'Asta

A conclusione di quanto dettagliato ai paragrafi 6) si procede alla definizione del Valore finale dei Lotti da porre a Base d'Asta:

Riepilogo conclusivo:

Valore del **Lotto A/1** (all'Asta l'intero dei Sub. 7 e 2) €

213.000,00, di cui € 204.300,00 per il Sub. 7 e € 8.700,00 al Sub. 2, precisando che per quest'ultimo sarà necessaria la ripartizione del ricavato come da paragrafo 6/c).

Valore del **Lotto A/2** (all'Asta l'intero del Sub. 9) € **72.000,00.**

Valore del **Lotto A/3** (all'Asta la quota di ½ Sub. 11) € **16.000,00.**

8) Conclusioni

Oggi 27/03/2024 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrativa.

Allegato: Ispezioni conservatoria del 27/03/2024, pagg. 7

Geom. Aleandro Bottichio

Firma Telematica

Deposito P.C.T.

VERBALE DI DEPOSITO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Geom. ALENDRO BOTTTICHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 15 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : “ Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità “

➤ *Deposito mediante Processo Civile Telematico.*

Geom. Aleandro Bottichio

Firma Telematica

Deposito P.C.T.

