

Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopac.it
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 254 - E mail : bottichio@tiscali.it

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
Albo Geom. BS 3788 - C.F. DTT LDR 681107 G 175 D - P.I. 0162300988

<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



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

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
Integrazione Perizia

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 875/2016

Udienza Prossima : 10/10/2023



Pagina da omettere nel caso di pubblicazione, per ragioni di privacy

Procedenti (Creditori) :



Parte Esecutata :



Parti intervenute (Creditori Intervenuti):



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 esecutata, 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, ha chiesto il richiamo del C.T.U., ad Integrazione Perizia, sui punti di cui si sta relazionando, ponendo il quesito esposto ai paragrafo successivo, relativamente alle già valutate Unità Immobiliari poste nel fabbricato in Via Chiosi n° 19, 25040 Esine (BS).

In tal sede il G.E. ha disposto il deposito dell'integrazione entro il 29/09/2023, nonché il rinvio a nuova udienza al 10/10/2023.

2) Quesito ad Integrazione Perizia

Si riporta fedelmente il quesito ad Integrazione Perizia:

<< 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.

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 in 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 forzata, 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 esecutata 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 pertinenzirsi 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) Risposta ai quesiti di Integrazione Peritale

La suddivisione in Lotti prevista dall'integrazione peritale, già a prima vista, sembra essere più vincolante per mercato rispetto a quella originariamente indicata nella C.T.U..

Esaminando i vari argomenti, a risposta delle questioni sollevate all'udienza del 04/07/2023, si cercherà di dimostrare detta supposizione introduttiva.

5/a) Lotto A1 Valore del solo Sub. 7

La prima parte del quesito ad integrazione chiede la scissione del valore dell'appartamento sub. 7, rispetto all'adiacente autorimessa di cui al sub. 2, del mappale 6150.

A risposta si abbiano a riferimento le modalità estimative adottate, soprattutto lo svolgimento dell'M.C.A., quale stima comparativa.

Nel plico estimativo denominato " Schemi – Calcoli – Tabelle Excel " si può notare che l'autorimessa di cui al sub. 2 ha una superficie BOX pari a mq. 30.00. Il relativo rapporto mercatile pari al 35%, pertanto la superficie raggugliata è pari a mq. $30,00 \times 0,35 =$ mq. 10,50. A conclusione dello svolgimento dell'M.C.A. si deduce un valore unitario al mq. pari a € 826,89. Pertanto il valore del Box Auto è pari a € $10.50 \times 826,89 =$ € 8.682,34. Arrotondabile per eccesso a € 8.700,00, senza alcuna deduzione di Due Diligence.

Il valore complessivo del Lotto A/1), arrotondato, è stato definito pari a € 219.000,00, come da M.C.A., ed ulteriormente decurtato delle questioni negative di Due Diligence ad € 213.000,00.

Per differenza con il Valore dell'Autorimessa, ne consegue:

- Valore dell'appartamento **mappale 6150/7 € 204.300,00.**
- Valore dell'Autorimessa **mappale 6150/2 € 8.700,00.**

Ridotta alla quota di ½ in capo alla parte eseguita:

- Valore dell'appartamento mappale 6150/7 € 102.150,00.
- Valore dell'Autorimessa mappale 6150/2 € 4.350,00.

5/b) Diversa Lottizzazione

Si provvede alla diversa lottizzazione proposta dal quesito di integrazione peritale:

- Il primo comprendente i subalterni 7 e 9 del mappale 6150,
- Il secondo le autorimesse insistenti sul medesimo mappale.

Detti Lotti per evitare confusione con quelli originariamente proposti saranno contraddistinti con l'asterisco.

Sulla scorta dei valori originariamente determinati e sopra sintetizzati si procede alla nuova ripartizione, precisando che dal 2017 ad oggi, in Vallecamonica, il mercato immobiliare è rimasto inalterato. Non ha subito gli eccessi di aumento dei prezzi nell'edilizia consequenziali ai superbonus, soprattutto perché il caro vita è sempre più minaccioso di crisi e spaventa il mercato immobiliare, particolarmente nell'esiguo ambito valligiano.

5/b-1) Lotto A/1* (Mappali 6150 sub 7 e 9)

- Valore dell'appartamento mappale 6150/7 € 204.300,00.
- Valore del sottotetto mappale 6150/9 € 72.000,00.

Valore Complessivo del Lotto A/1* € 276.300,00

Riduzione alla quota di ½ in capo alla parte eseguita:

- Valore dell'appartamento mappale 6150/7 € 102.150,00.

- Valore del sottotetto mappale 6150/9 € 36.000,00.

Valore Complessivo del Lotto A1* € 138.150,00.

5/b-2) Lotto A/2* (Mappali 6150 sub 2 e 11)

- Valore dell'Autorimessa mappale 6150/2 € 8.700,00.

- Valore dell'Autorimessa mappale 6150/11 € 32.000,00.

Valore Complessivo del Lotto A/2* € 40.700,00

Riduzione alla quota di ½ in capo alla parte esecutata:

- Valore dell'Autorimessa mappale 6150/2 € 4.350,00.

- Valore dell'Autorimessa mappale 6150/11 € 16.000,00.

Valore Complessivo del Lotto A2* € 20.350,00

5/b-3) Verifica

Valore complessivo Lotto A/1* € 276.300,00 + Lotto A/2* €

40.700,00 = Lotto A* = € 317.000,00, come da perizia originaria.

Valore ridotto alla quota di ½ dell'esecutato:

Lotto A/1* € 138.150,00 + Lotto A/2* € 20.350,00 = Lotto A* = €

158.500,00, come da perizia originaria.

5/c) Valutazione Miglior appetibilità

La parte conclusiva del quesito chiede la Valutazione riguardo la miglior appetibilità commerciale dei suddetti lotti rispetto a quelli attuali.

E' già stato anticipato che i lotti proposti dal sottoscritto sono più appetibili in quanto concedono maggior libertà di acquisizione nel

mercato, rispetto a quelli proposti dal quesito a integrazione, *che risultano maggiormente vincolanti e rigidi nel senso proposto.*

Infatti il Lotto A/1* unisce in unico blocco il già ampio appartamento di cui al sub. 7, con l'anomalo sottotetto di cui al sub. 9, aumentando di molto la superficie accessoria ed il valore complessivo. Oltretutto assomma l'U.I., pressoché regolare a quella del sottotetto contenente diverse anomalie, il che vincola i potenziali acquirenti del solo appartamento ad acquistare anche l'anomalo ampio sottotetto. Ne è conseguenza la riduzione della platea degli eventuali acquirenti assegnatari.

Allo stesso modo il Lotto A/2* tende ad unificare in blocco le due autorimesse, non comprendendone la fattiva utilità: le due autorimesse scisse danno più autonomia nel posizionamento sul mercato. Unite, anche in tale caso, comportano la riduzione dell'entità degli interessati all'acquisizione forzata.

Ne consegue che la formazione dei blocchi proposti ad integrazione peritale non aumenta l'appetibilità sul mercato, anzi è giustappunto è il contrario.

Per esperienza - relativa ad immobili simili posti sul mercato in ambito delle procedure esecutive - si può affermare che con la lottizzazione originariamente proposta, è auspicabile la vendita al secondo esperimento, con una riduzione del valore di 25 % + 25 %.



In tal caso il Valore di Vendita Forzata, pro quota di ½, può essere pari a € 158.500,00 – (25%) – (25%) + n° 1 rilancio 10% = € **98.071,88 Lotto A.**

Nel caso proposto, la vendita all'Asta, potrà avvenire, se non al consistente ribasso di 3 rilanci, a ragione della riduzione della platea dei potenziali acquirenti. In tal ipotesi il Valore di Vendita Forzata, pro quota di ½, può essere pari a € 158.500,00 – (25%) – (25%) – (25%) + n° 1 rilancio 10% = € **73.533,91 Lotto A*.**

6) Conclusioni

Oggi 18/09/2023 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.

Geom. Aleandro Bottichio

Firma Telematica

Deposito P.C.T.

VERBALE DI DEPOSITO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Geom. ALENDRO BOTTICCHIO, 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° 14 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.

