

TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione Immobiliare n. 733/2021

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali



Anagrafica

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato [REDACTED]

Esecutato [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato: **Geom. Giordano Conter**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4627, con studio in Via A. De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel. 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta certificata giordano.conter@geopec.it

Timbro e firma



Premesso che:

- in data **06/04/2022** il GE nomina il sottoscritto esperto estimatore;
- in data **28/04/2022**, mediante giuramento in modalità telematica si accetta l'incarico conferito;
- in data **27/06/2022** si provvede al deposito della relazione peritale e si fornisce copia alle parti.

- in data **16/09/2022** il GE dispone *"che detto esperto deposito entro il 30.11.2022 integrazione della perizia che tenga conto di quanto esposto nelle perizie depositate oggi dal debitore in formato cartaceo"*

con la presente, si integra la relazione peritale con quanto disposto in sede d'udienza del 16/09/2022.

Analizzando la relazione depositata redatta dall'Arch. [REDACTED] nell'interesse di [REDACTED] si relaziona quanto segue:

- il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo degli immobili in data 27/05/2022 e effettuato le ricerche necessarie alla stesura della relazione peritale nei giorni seguenti concluse con il reperimento del listino immobiliare "ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia" in data 29/05/2022 (come si evince nella prima riga del listino ove è riportato "VISURA 77937 DEL 29/05/2022), contenente i valori riferiti al listino immobiliare 2021, ultimo disponibile al momento della ricerca. Il listino indicato nell'osservazione posta dall'Arch. [REDACTED], ANNO 2022, è stato reso disponibile nel mese di luglio 2022 (si veda allegata email dell'editrice) e conseguentemente dopo la consegna della relazione peritale avvenuta in data 27/06/2022. Come anche specificato nell'analisi estimativa il valore dell'immobile viene determinato dopo aver assunto una

pluralità di elementi sia tecnici che economici e conseguentemente il valore del singolo elemento non influisce sul valore finale.

- La quotazione riportata in relazione peritale pari a €. 500,00 al mq, è il valore che il sottoscritto ritiene congruo per l'immobile oggetto di relazione. Non è stata fatta nessuna valutazione considerando i lavori di ristrutturazione precedenti ma semplicemente si è esaminato lo stato degli immobili attuale. Si è analizzato il mercato immobiliare, l'ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione, reperito i listini immobiliari disponibili e utilizzato il valore unitario sopra esposto. Va anche osservato che la stima degli immobili è la sommatoria del valore dell'edificio, nello stato di fatto, dell'area pertinenziale e potenzialità edificatoria come ben descritta nel fascicolo "Allegati comuni". Si evidenzia anche come la riduzione del valore da €. 2.067.000 a 878.500 non è del 70% ma bensì del 57%. Infatti € 878.500 è circa il 42.5% di €. 2.067.000, la differenza di €. 2.067.000 - €. 878.500 = €. 1.188.500 è il circa 57.5% di €. 2.067.000.

- In merito alla perizia dell'Ing. ██████ si menziona che l'oggetto dell'incarico prevede la valutazione degli immobili all'attualità e non al 2014. Ne consegue che risulta impossibile verificare la veridicità dei valori riportanti nella perizia prodotta in udienza e predisporre un confronto, ma volendo rispondere in modo esaustivo a quanto richiesto, si espongono alcune considerazioni. Preliminarmente si rileva che nelle conclusioni della perizia dell'Ing. ██████, il valore di stima pari a €. 2.067.000 è il "*più probabile valore di mercato complessivo TEORICO del complesso*" che evidenzia come la stima sia indicativa e non precisa; la stessa con tutta probabilità è servita ed utilizzata per un determinato scopo diverso dalla ricerca di un reale valore di mercato (finanziamento) e a conferma questa ipotesi

è il riferimento ad una precedente perizia non prodotta in udienza. Le perizia di stima elaborata dall'Ing. ██████ non definire con esattezza i beni oggetto di stima (sono stati stimati solo gli immobili o anche le aree di pertinenza? Si affermativo in quale quantità?), senza la verifica della conformità urbanistica, tutti i valori unitari riportati non sono supportati, basata su stati di avanzamento lavori (anche questo non disponibile) e cosa molto determinante senza sopraluogo e senza menzionare l'appartenenza all'area al sito inquinato "Brescia/Caffaro".

Analizzando accuratamente il contenuto della perizia si rileva come il valore unitario al mq degli immobili ultimati nel 2009 era pari a €. 2.600,00 mentre nel 2014 €. 1.900,00 con una perdita percentuale in 5 anni del 27%. Questo dimostra come negli anni il mercato può variare e può giustificare differenze significative di stima e come non è proponibile il confronto tra una perizia del 2014 e la valutazione eseguita dal sottoscritto nel 2022.

La stima è redatta stimando il valore dell'immobile ultimato e ridotto allo stato di avanzamento dei lavori: questa metodologia, pur ammessa negli standard di valutazione, risulta poco precisa in quanto il valore finale degli immobili è suscettibile di molteplici variabili che possono incidere sul valore finale. Lo stato di avanzamento dei valori, dato determinante nella metodologia scelta, non è definito con esattezza ma viene semplicemente riportato un valore pari al 52% - 56% dei lavori eseguiti non supportato da nessun documento. Vi è anche un errore in quanto si moltiplica il valore unitario stimato al mq dell'immobile ultimato, pari a €. 2.194,00 (€. 1.900,00 indicizzato per tipologia unità 1, dimensioni e finiture 1,05, posizione e contesto 1,10), per lo stato di avanzamento dei lavori al 71% ove però nel documento è pari al 52% - 56%. Se si corregge l'errore, il valore di

stima TEORICO non è pari a € 1.879.220, ma variabile da € 1.383.202 (€ 1.900 x 1 x 1,05 x 1,10 x 52% x mq 1.212,40) a € 1.489.942 (€ 1.900 x 1 x 1,05 x 1,10 x 56% x mq 1.212,40). A quanto sopra deve essere sommato il valore dell'interrato autorimessa con stato di avanzamento dichiarato pari al 75%. Anche in questo caso questa percentuale dello stato dei lavori non è supportata da nessun documento, è sicuramente un dato opinabile considerando che è stata realizzata semplicemente la struttura portante senza nessuna finitura. La percentuale dello stato dei lavori, sia per l'immobile principale sia per l'autorimessa, risulta difficilmente calcolabile con esattezza ad oggi senza impegnativi conteggi e rilievi. Sommano comunque i valori corretti dell'immobile principale e l'interrato autorimessa (utilizzando il valore stimato in modo teorico dall'Ing. Migliorati pari a € 187.500) si ottiene un valore compreso tra € 1.570.700 e € 1.677.442 ben differenti dal € 2.067.000 riportati nella perizia e nell'osservazione presentata in udienza.

Dal 2014 ad oggi, sono variate anche le normative del settore (si pensi solamente all'incremento degli isolamenti obbligatori, utilizzo di fonti rinnovabile, nuove tecnologie impiantistiche, ecc) che incidono notevolmente sulla finitura dell'immobile e posso influire sensibilmente sulla percentuale dello stato dei lavori al quale va anche considerata la palese difformità urbanista, il costo delle pratiche autorizzative necessarie all'ultimazione sia in termini di spese tecniche sia per gli oneri concessori.

In conclusione, la stima del 2014 redatta dall'Ing. ██████ non è paragonabile con quanto dal sottoscritto depositato e si conferma il valore degli immobili pari a € 875.500,00 in libero mercato e di € 790.000 in condizioni di vendita forzata.

- Gli immobili sono posti in area inquinata "Brescia - Caffaro" come è dichiarato nel

CDU prodotto dal Comune di Brescia. La documentazione fornita dall'esecutato è non pertinente: l'allegato 1 "Deroga all'ordinanza sindacale n. 87013 del 29.06.2015" permette alla società esecutata di procedere all'asportazione di terreno con determinate condizioni e prescrizioni. Questo in quanto il sito rientra nell'area inquinata "Brescia - Caffaro" e nulla si riscontra in merito a risultati di analisi ovvero di esclusione dell'area alle prescrizioni dell'ordinanza specifica. L'allegato 2 ha per oggetto "Comunicazione data riconsegna area oggetto di occupazione temporanea di cantiere" che non è altro che la restituzione di area occupata precedentemente per lavori di pubblica utilità che mai entra in merito all'eventuale appartenenza o meno degli immobili al sito inquinato area "Brescia - Caffaro".

Si ritiene con tutto quanto esposto nella presente e negli allegati di avere ottemperato a quanto richiesto rimanendo disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Si allegano:

- CDU rilasciato dal comune di Brescia con coerenza il vincolo "VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale;
- Listino "ProBrixia" 2021;
- Email camera di commercio indicante la data del rilascio del listino "ProBrixia" anno 2022.

Castel Mella 18/11/2022

Timbro e firma

