

**Ing. Fabio Pedretti**  
Via E. Salgari n° 2/C  
37131 Verona  
Tel.: 045/8401242  
e-mail: pedretti.luise@gmail.com  
pec: fabio.pedretti@ingpec.eu  
www.studiopedrettiluise.com

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

ALL'ILL.MO DOTT. ATTILIO BURTÌ

G.E. NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 276/2023

PROMOSSA DA:

CON GLI AVV.TI

CONTRO:

PROSSIMA UDIENZA: 05.06.2024, ORE 11.00

### **CONTRO-OSSERVAZIONI DELL'ESPERTO ESTIMATORE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA**

Premesso:

- in data 04.04.2024 lo scrivente depositava, telematicamente, l'elaborato peritale relativo alla stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva rubricata al n° 276/2023;
- in data 20.05.2024 i legali dell'esecutato trasmettevano allo scrivente le proprie osservazioni alla relazione di stima, esponendo note critiche in merito ai criteri di stima adottati dallo scrivente nella valutazione del bene oggetto di esecuzione.

Al riguardo, il sottoscritto esperto estimatore Ing. Fabio Pedretti ritiene opportuno

### **ESPORRE**

le proprie contro-osservazioni in merito alle note critiche avanzate dalla parte esecutata, evidenziando quanto segue:



- **La superficie netta indicata dall'esperto estimatore nel proprio elaborato peritale è stata individuata tramite specifiche rilevazioni effettuate presso gli immobili oggetto di pignoramento, mentre la superficie lorda (commerciale) è stata ricavata - per quanto attiene la porzioni immobiliare stimata a misura (abitazione) - applicando alle superfici nette le percentuali di aumento (o di riduzione) in ragione sia dello spessore delle murature verticali perimetrali e interne sia in ragione della destinazione d'uso dei singoli vani, il tutto sulla scorta delle indicazioni tecniche riportate nelle "Linee guida per le valutazioni immobiliari" (rif. allegato n° 1).**

Per quanto attiene, invece, le porzioni immobiliari stimate a corpo - ovvero la cantina e l' autorimessa - la superficie lorda (commerciale) è stata ricavata dal solo aumento delle relative superfici nette rilevate, allo scopo di fornire una consistenza dimensionale del bene oggetto di stima.

Pertanto, viene indicata la superficie individuata dall'esperto estimatore come "commerciale" in quanto oggetto di "vendita".

Va da sé, quindi, che il calcolo della superficie lorda (commerciale) relativamente all'unità abitativa è in parte diverso rispetto al calcolo della superficie lorda (commerciale) relativamente alle rispettive pertinenze (cantina e autorimessa).

Pertanto, per quanto attiene alle pertinenze all'abitazione (la cantina e l'autorimessa), si è ritenuto di esprimere una superficie - come anzidetto - al solo scopo di fornire una consistenza dimensionale dei beni oggetto di stima che, infatti, vengono poi stimati a corpo.

Il tutto in piena ottemperanza con quanto disposto nell'incarico conferito allo scrivente, in cui si precisa: «Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale [...]».

- Proseguendo, si ha che relativamente al citato D.P.R. n° 138/1998 si segnala che tale decreto ha per oggetto *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* (rif. allegato n° 2) e, a pag. 7, individua il medesimo coefficiente di diminuzione adottato dall'esperto estimatore con riferimento al calcolo alla consistenza dei *"Balconi, terrazzi e similari [...] nella misura del 30%"*, così come indicato dal sottoscritto a pag. 25 del proprio elaborato peritale (rif. locali aventi destinazione a "balcone" e "veranda").

Nel caso specifico, inoltre, la "veranda" - da un punto di vista estimativo - è stata assimilata al balcone in quanto, essendo la stessa non assentita, si prevede la rimozione della struttura posta a chiusura del manufatto originario (rif. pag. 27 dell'elaborato peritale).

Da ultimo, si segnala - nuovamente e per precisione - che gli altri coefficienti adottati dall'esperto stimatore (rif. pagg. 24 e 25 del proprio elaborato peritale) - e cioè "1,20" e "1,15" - tengono conto, come già esposto, dell'aumento delle relative



superfici nette in ragione delle murature perimetrali, al solo scopo di fornire una consistenza dimensionale del bene oggetto di stima.

Si ha, infine, che nel citato D.P.R. n° 138/1998 (rif. allegato n° 2) viene identificato un coefficiente di omogeneizzazione per le "pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare" (cantine) pari a 0,25 ma nulla viene indicato con riferimento alle autorimesse.

- In merito ai "valori unitari" esposti dallo scrivente a pag. 27 del proprio elaborato peritale, si evidenzia che il sottoscritto non ha individuato specifici valori a mq (metro quadrato) per le porzioni immobiliari accessorie (cantina e autorimessa) in quanto non si sono individuati mercati attivi di compravendita immobiliare di queste sole porzioni e si è ritenuto, quindi, di esporre per le stesse un valore a corpo. Il tutto, tenuto conto che il possibile valore di questi beni non è sempre strettamente collegato/correlato al valore della relativa unità immobiliare abitativa di cui sono accessori (condizione questa che fa venire meno - a parere del sottoscritto - l'individuazione di un coefficiente di omogeneizzazione tra la superficie abitativa e quella della pertinenza oggetto di stima), in quanto potrebbe esistere un mercato specifico di queste porzioni immobiliari come, ad esempio, il valore delle autorimesse che varia in ragione della loro collocazione, cioè se ubicate in centro storico in zona limitata o - come nel caso in oggetto - in un Comune della Provincia, in una zona "periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti" (rif. pag. 8 dell'elaborato peritale).
- Infine, si segnala che la stima esposta dall'esperto estimatore - se modificata con i coefficienti indicati nel D.P.R. n° 138/1998 - tenuto fisso il valore unitario individuato dal sottoscritto - che non appare oggetto di contestazione nelle osservazioni di parte esecutata - e integrato con il coefficiente di omogeneizzazione per l'autorimessa così come desumibile dalle "Linee guida per le valutazioni immobiliari" (rif. allegato n° 1), fornirebbe le seguenti valutazioni:

<b>LOTTO 1 (UNICO)</b>								
<b>TABELLA RIPORTANTE L'INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, DEL VALORE UNITARIO E DEL VALORE TOTALE</b>								
Destinazione	Superficie Commerciale			Coefficienti	Valore Unitario	Valore Totale	Quota Pignorata	Valore Finale della Quota
	m <sup>2</sup>		~		Euro/m <sup>2</sup>	Euro		Euro
Abitazione (m.n. 806 sub 6 parte) - IMMOBILE "A"	m <sup>2</sup>	123,60	~	1 <small>come da DPR 138/98</small>	€ 900,00	111.240,00	1/1	111.240,00
Cantina (m.n. 806 sub 6 parte) - IMMOBILE "A/1"	m <sup>2</sup>	17,79	~	0,25 <small>come da DPR 138/98</small>	€ 900,00	4.002,75	1/1	4.002,75
Autorimessa (m.n. 806 sub 10) - IMMOBILE "A/2"	m <sup>2</sup>	19,35	~	0,50 <small>come da linee guida</small>	€ 900,00	8.707,50	1/1	8.707,50
<b>TOTALE</b>						<b>123.950,25</b>		<b>123.950,25</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>							<b>Euro</b>	<b>123.950,25</b>



Per ogni buon conto, si segnala che la percentuale di differenza tra il valore di stima - al lordo degli adeguamenti e correzioni della stima - esposto dal sottoscritto nell'elaborato peritale (€ 123.240,00) ed il valore qui sopra individuato (€ 123.950,25) è pari allo 0,58% ed è quindi - a parere del sottoscritto - del tutto ininfluenza in relazione al valore di stima degli immobili in argomento.

Infatti, osservando i valori riportati nella soprastante tabella, si ha che:

- il valore della cantina risulta pari ad € 4.002,75 contro il valore di € 4.000,00 già stimato dallo scrivente a pag. 27 dell'elaborato peritale;
- il valore dell'autorimessa risulta pari ad € 8.707,50 contro il valore di € 8.000,00 già stimato dallo scrivente a pag. 27 dell'elaborato peritale.

**CONCLUDENDO:**

pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, **il sottoscritto esperto stimatore ritiene di poter confermare le valutazioni già espone nel proprio elaborato peritale** in merito alla stima del bene (abitazione con cantina e autorimessa) oggetto di esecuzione.

Con osservanza.

L'esperto stimatore

Ing. Fabio Pedretti

Verona, 04.06.2024

Relazione (contro-osservazioni) composta da n° 4 pagine



## ELENCO ALLEGATI

**Allegato n° 1:** linee guida per la valutazione degli immobili (stralcio)

**Allegato n° 2:** istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani (stralcio)

