

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 264/2011

### RELAZIONE INTEGRATIVA DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Giudice delegato:

dr.ssa Simonetta Bruno

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2011

Promossa da

#### QUESITO

L'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), nominato custode dei beni con ordinanza emessa dal G.E. in data 10/02/2012, a seguito del crollo del fabbricato identificato in perizia quale corpo "11" del LOTTO 1, con relazione e contestuale istanza in data 03/12/2020 chiede al giudice che venga richiamato il CTU per aggiornare la perizia agli atti in relazione all'evento suddetto.

#### NOMINA

Il Giudice preso atto che il CTU della perizia agli atti, ing. Michele Peli, ha rinunciato all'incarico già in data 05/11/2015, nomina il sottoscritto ing. Gianpietro Zicchetti quale perito chiamato a rispondere al quesito integrativo e con provvedimento in data 08/06/2021 concede 60 giorni per il deposito, ossia entro il 06/08/2021.

#### RISPOSTA

La perizia agli atti redatta al tempo dal CTU nominato Ing. Michele Peli riguardava vari immobili ed è stata suddivisa dal tecnico incaricato in più lotti, anch'essi comprendenti più fabbricati.

Il LOTTO 1 sito nel Comune di Calvisano in via Cucca comprende 14 "corpi" valutati ognuno singolarmente in sede di perizia. In particolare il fabbricato oggetto di questa relazione è denominato corpo "11" ed è costituito da un capannone destinato all'ingrasso dei suini, valutato in perizia € 556.800,00.

Il 18/12/2020 questo fabbricato subisce un incidente che porta al crollo dello stesso, come da relazione del custode IVG. In data 05/07/2021 il presente perito si è recato in loco accompagnato da un incaricato dell'IVG e ha verificato che del capannone non restano che i due muri di testata e le macerie sparse su tutta l'area.



La precedente valutazione basata sul valore al metro quadro di superficie commerciale lorda non è più applicabile e non può essere tenuta in considerazione. Si procede quindi a valutare il mero valore dell'area agricola su cui sorgeva il capannone, detratto delle spese necessarie a ripristinare i luoghi ed a renderli fruibili. Dalla perizia si evince che il fabbricato aveva forma rettangolare e dimensioni in pianta di 13,5x86 metri pari a 1161 mq. Si aggiungono a questi una quota parte delle aree comuni circostanti, che in perizia non vengono quotate direttamente ma che probabilmente sono incluse nei valori al mq dei fabbricati. Per il capannone in esame si è scelto di prendere la metà degli spazi che lo separano dagli altri immobili o dai confini. Sui lati corti del fabbricato si considerano due zone larghe 5 metri mentre sui lati lunghi del fabbricato si considerano due zone larghe 7,5 metri di competenza. Compresa l'area di sedime del fabbricato risulta un'area complessiva da valutare di 2736 mq. A tale area non essendo irrigua e di piccole dimensioni non si può applicare il valore al metro quadro dei terreni agricoli coltivabili, ma gli si può attribuire un valore ad orto, che può essere fissato in 6,50 €/mq, in linea con i valori medi della commissione provinciale espropri di Brescia. Risulta quindi:

$$2736 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/mq} = 17.784,00 \text{ €}$$

A tale valore va detratto il costo per ripulire l'area e cioè demolire le restanti parti del fabbricato, rimuovere e smaltire i detriti. Sentita una ditta specializzata si conviene di utilizzare i prezzi riportati sul Prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia n. 2 anno 2021 per civili abitazioni riconducendoli al caso in esame. In particolare la demolizione di fabbricati che viene conteggiata vuoto per pieno viene presa a metà del costo riportato nel prezziario, visto che l'immobile è già crollato e le operazioni di demolizione riguardano le porzioni restanti e la frantumazione delle macerie per facilitare il carico ed il trasporto delle stesse. Di seguito le voci, i prezzi e le quantità utilizzate.

Voce		prezzo	quantità	Costo
1.4.1.1 b	Demolizione completa eseguita prevalentemente con mezzi meccanici, di fabbricati isolati fino al piano di spiccato, valutati al mc vuoto per pieno, escluso il trasporto delle macerie alle discariche: con struttura e solai in cemento armato	2,25 €/mc	4586 mc	10.318 €
1.4.1.10 a	Trasporto agli impianti di smaltimento/recupero di materiali di risulta giacenti in cantiere (peso medio al mc, kg 2.000), escluso l'onere di accesso agli impianti ed eventuali analisi di laboratorio, misurati prima del carico, fino ad una distanza di km 5, compreso: carico effettuato con mezzo meccanico	6,50 €/mc	778 mc	5.057 €
1.4.1.11 b	Accesso agli impianti di smaltimento/recupero autorizzati (compresa ecotassa ed escluso eventuali analisi di laboratorio) per conferimento di: rifiuti misti derivanti da attività di costruzione e demolizione (mc di materiale compatto con densità come da misura sui manufatti fino a kg 2000 al mc)	28,00 €/mc	778 mc	21.784 €
1.4.1.11 d	Realizzazione di campionamento ed analisi di terre e rocce da scavo presso laboratori certificati	300,00 €/cad	1	300 €



Nei calcoli del volume vuoto per pieno si è considerata l'altezza media del fabbricato pari a 3,95 metri, mentre nel calcolo del volume dei materiali di risulta si è considerato uno spessore medio delle pareti di cm 30, della copertura di cm 25 e del pavimento di cm 25.

Nella valutazione delle spese non è possibile tener conto di eventuali oneri di bonifica che possono insorgere a seguito delle analisi sui materiali di risulta.

L'onere complessivo della demolizione e dello smaltimento delle macerie viene quindi quantificato in € 37.459,00, al netto di eventuali bonifiche non quantificabili in questa sede.

## CONCLUSIONI

La perizia redatta dall'ing. Michele Peli riporta una stima per il LOTTO 1 di € 4.865.150,00. A questi va detratto il valore stimato per il corpo "11" crollato, di € 556.800,00, sommato il valore stimato per la semplice area agricola di € 17.784,00 e detratto il costo per la pulizia dell'area stessa di € 37.459,00.

Il valore aggiornato per il LOTTO 1 è quindi:

- Valore iniziale riportato nella perizia agli atti	4.865.150,00 euro
- A detrarre valore corpo "11" come da stima perizia agli atti	- 556.800,00 euro
- A sommare valore stimato dell'area	+ 17.784,00 euro
- A dedurre costo pulizia area stimato	- 37.459,00 euro
<b>Totale</b>	<b>4.288.675,00 euro</b>

Il valore aggiornato per il LOTTO 1 è quindi di 4.288.675,00 euro, dicensi quattromilioniduecentottantamilaseicentosestantacinque/00 euro.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ING. GIANPIETRO ZICCHETTI

Iscritto all'Ordine: INGEGNERI Provincia di BRESCIA n. 3780

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona, per quanto possibile, la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 30/07/2021

*Timbro e firma*

