

**TRIBUNALE DI BRESCIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE N°227/2022****Giudice delegato: Dott. Stefano Franchioni****OGGETTO: Relazione integrativa alle osservazioni del precedente CTU E.I. N°227/2022****CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]**ESECUTATI:** [REDACTED]  
[REDACTED]**PREMESSO CHE**

- In data 30/05/2023 il G.E. chiedeva al CTU di depositare relazione integrativa alle osservazioni del Procedente;
- Lo scrivente ha eseguito un sopralluogo interno presso gli immobili in data 16/03/2023, potendone constatare il contesto, la vetustà, i relativi affacci e tutte le varie caratteristiche che hanno poi determinato l'opinione di valore in libero mercato;
- Nei mesi di marzo e aprile 2023 è stata eseguita la due diligence tecnica con numerosi accertamenti sia con il SUE che con il SUAP del Comune di Casto in merito alla possibilità di rilascio della sanatoria, senza eseguire demolizioni (che avrebbero ulteriormente ribassato il valore immobiliare);
- In seguito in data 09/05/2023 veniva depositato elaborato peritale relativo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto nel quale lo scrivente riportava che *"Data la pressoché assenza di comparativi nella zona, si è fatto riferimento al listino dei valori della camera di commercio di Brescia e Provincia - Maggio 2022 e ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; si è poi fatta un'ulteriore verifica del valore desunto in base ai canoni riportati nei contratti di locazione attraverso il metodo della capitalizzazione diretta"*.

**CONSIDERATO CHE**

- I comparativi devono riferirsi a immobili della medesima tipologia e possibilmente con le medesime caratteristiche: nello specifico, non è possibile comparare gli immobili in oggetto (appartamenti inseriti in un fabbricato del 1965) con un fabbricato cielo terra o una villa unifamiliare in buono stato conservativo (per la quale per l'appunto l'OMI ha un'altra fascia di riferimento, ancorché in questo caso con valori simili);
- Non trovando comparativi a libero mercato o pertinenti con l'analisi in corso si è inizialmente fatto riferimento a due listini: uno di riferimento nazionale (OMI) e uno, a parere dello scrivente, più specifico, di riferimento provinciale redatto dalla Camera di Commercio di Brescia;
- È corretto affermare che l'OMI per abitazioni civili in stato manutentivo normale possa riportare un



parametro tra i 740 e i 1.000 €/mq ma è opinione dello scrivente che non sia il caso in esame, trattandosi di un edificio popolare in stato manutentivo scarso; tanto meno non vi è alcuna “logica o consuetudine” nel fare una media di due parametri medi che nulla hanno di specificamente riferito alla valutazione in esame;

- Difatti, a differenza dell’OMI, il listino dei valori della camera di commercio di Brescia e Provincia suddivide le fasce di valutazione in base alla vetustà dell’immobile ed è coerente con quanto riportato nell’OMI; di seguito se ne riporta un estratto.

CASTO	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Ab. 1.698										
Residenziale	1.470	1.350	1.205	955	690	435	385	330	280	225

*Estratto listino dei valori della camera di commercio di Brescia e Provincia - Maggio 202*

Si specifica che la vetustà del listino è definita in base agli anni: Nuovo 0-5, Recente 10-20, Agibile 1 30-40, Agibile 2 50-60, Da ristrutturare 70-80;

- Lo scrivente, a fronte dei valori emersi particolarmente bassi, ha provveduto ad effettuare “un’ulteriore verifica del valore desunto in base ai canoni riportati nei contratti di locazione attraverso il metodo della capitalizzazione diretta”. In primis è stata calcolata la rendita annua dei singoli contratti, nessuno dei quali prevede l’aggiornamento dei canoni ISTAT; in seguito si è attribuito un saggio di capitalizzazione diretta pari al 6,5% per l’attività commerciale e pari all’8% per gli appartamenti e i risultati hanno confermato il valore desunto dai listini pari a 400 €/mq.
- Per la parte commerciale a piano terra, utilizzando entrambe le metodologie valutative espone nelle premesse, il valore a libero mercato attribuito al negozio dallo scrivente (850 €/mq) è allineato alla quotazione riportata nelle osservazioni (870 €/mq);
- Non ci si è volutamente dilungati sulle spiegazioni delle metodologie valutative utilizzate poiché facenti parte di un bagaglio di esperienze difficilmente sintetizzabili in poche righe;
- Lo scrivente ha ritenuto di attribuire un coefficiente di abbattimento pari al 10% per non influire ulteriormente in maniera negativa sulla valutazione finale.



**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

Il sottoscritto Ing. Francesco Spedini, nato a Brescia il 01/09/1978 con studio in Brescia in via Solferino n°55, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4633

**RITIENE**

di aver chiarito, a fronte delle delucidazioni sopra esposte, che il valore degli appartamenti desunto dalle analisi tecnico estimative condotte non sia *"irrealistico e poco oggettivo"* bensì il contrario, avendo verificato con due metodologie differenti che il risultato fosse il medesimo, al fine di redigere una valutazione maggiormente obiettiva.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Brescia, 19/07/2023

**Dott. Ing. Francesco Spedini**



pdfelement

