

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Illustrissimo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 77/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTANTI LEGALI:

ESECUTATO:

RAPPRESENTANTE LEGALE:

0

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. MASSIMO BERTUSSI

con Studio in Comune di Sarezzo (BS)
Località Valle di Sarezzo
Via Sandro Pertini n. 6/a

OGGETTO :

RELAZIONE PERITALE

PER RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

UBICAZIONE :

IMMOBILE POSTO IN COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

via Panoramica n. s.n.c.



- RELAZIONE PERITALE -

* * *

Visto la nomina del 12.04.2025 e visto il Verbale di Conferimento di Incarico di Stima del Giudice Istruttore del 24.04.2025, nonché successiva proroga e definitivo deposito dell'elaborato peritale del 14.11.2025, lo scrivente perito **Bertussi Geom. Massimo**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4592 e con domicilio dello studio in Comune di Sarezzo (BS) via Sandro Pertini n. 6/a, per cui prestava giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe, e veniva richiamato ad esprimere risposta alle osservazioni.

Premesso quanto sopra, procedendo nell'espletamento del mandato ricevuto al fine di una migliore lettura, ho provveduto a dividere la presente Relazione Peritale, nei seguenti capitoli:

- FORMULAZIONE QUESITI
- VERBALE DI UDIENZA PER RICHIAMO ALLA RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA
- ELENCO DEGLI ALLEGATI

➤ **FORMULAZIONE QUESITI**

Il 04.12.2025, lo scrivente perito, veniva richiamato in incarico per rispondere alle osservazione delle parti, come disposto dal Giudice Esecutore in udienza, con relativo verbale **Allegato "A"** alla presente, con il seguente quesito:

<< preso atto di quanto sopra, rinvia la causa al giorno 19.03.2026, alle 11.00, dando termine al C.T.U. per depositare relazione integrativa sulle osservazioni depositate nell'interesse del debitore eseguito entro il 24.02.2026.... >>

➤ **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA**

Visto quanto contenuto nelle Note di Trattazione di parte eseguita **Allegato "B"** alla presente, per cui si procede al chiarimento e risposta, di cui in seguito:

I. **Sottostima dei costi di sanatoria**

In relazione alla possibilità di sanatoria e di quanto declamato dal legale di parte con riferimento a pregresse valutazioni intercorse nel tempo, per precisare che essendo in corso iter burocratici legislativi, tra cui l'approvazione ed utilizzo della modulistica unificata standardizzata, il conseguente riordino dei pareri con relativi stampati e quant'altro, ma soprattutto la definitiva attuazione ed assimilazione da parte degli organi comunali del cosiddetto **"decreto salva casa"**, legislazione in fase di assimilazione ed attuazione da parte degli enti comunali, per cui lo stesso tecnico comunale attuale alla data delle verifiche con accesso agli atti, visto anche gli avvicendamenti di organigramma degli ultimi tempi, ed una incertezza nell'interpretazione della stessa normativa, sommariamente suggeriva quanto riportato in relazione, di conseguenza lo scrivente si è basato solo sui dati riferiti per le sole pratiche edilizie, precisando che detti pareri potrebbero cambiare anche solo con l'avvicendamento del personale d'ufficio comunale al momento dell'assegnazione dei lotti, a maggiore conferma dell'asserito anche il fatto dell'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica, che in fatto nel tempo gli organi comunali hanno espresso la fattibilità delle opere richiedendo detto parere, ma l'ente preposto dopo anni ha rigettato l'autorizzazione, per cui si demanda al futuro aggiudicatario del lotto la verifica a tempo debito, con gli organismi in carica a quel momento.

Con la presente si conferma quanto assunto per le valutazioni, come suggerito dal tecnico comunale, al momento dell'accesso agli atti.

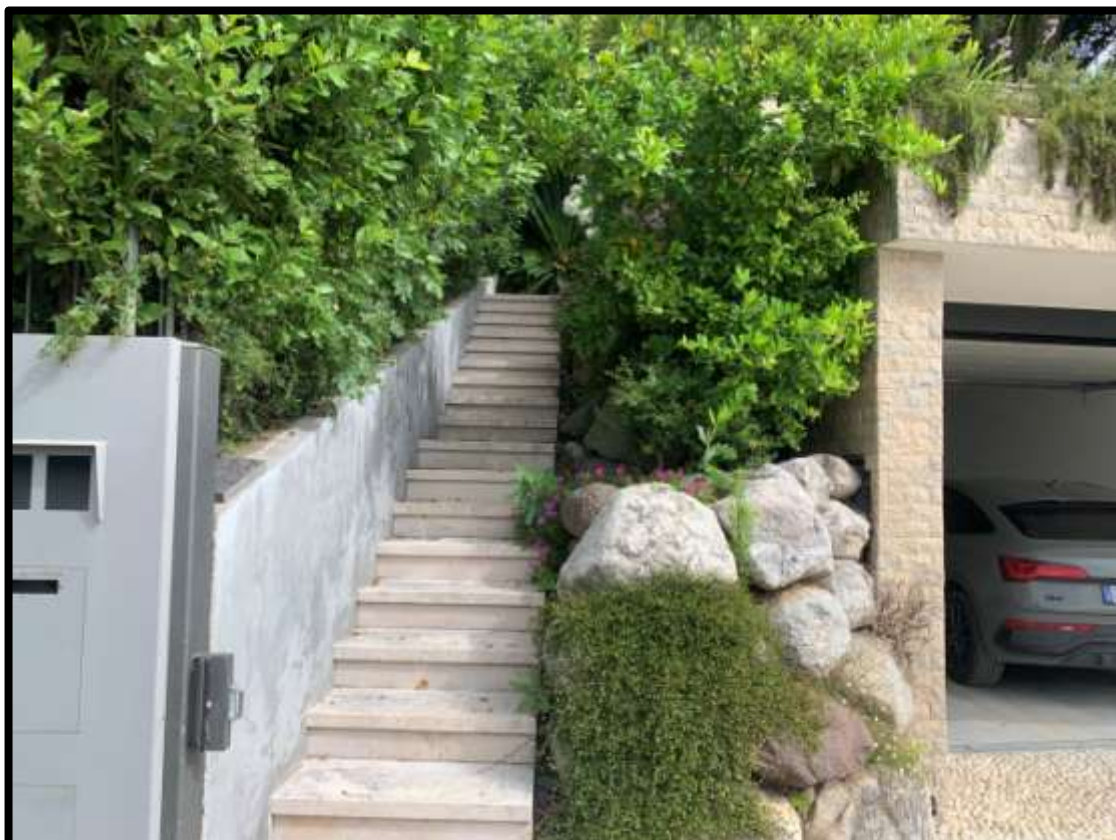
II. **Valore del terreno su cui sono stati edificati gli immobili**

Lo scrivente perito conferma il valore attribuito al giardino / parco comune, in quanto nella valutazione è stato considerato in deprezzamento, quanto segue:

1. La mancanza e/o incompleta esecuzione di impianto citofonico e di automazione, degli accessi all'immobile, nonché di illuminazione degli stessi, si veda le dotazioni di sicurezza delle cancellate.



Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



2. Si riscontrano tubazioni relative agli impianti ancora appoggiate sul terreno, e di conseguenza da interrare, che non giustificano il pregio dell'area.



Fotografia n. 1



3. Si riscontra un'ampia area delimitata come cantierizzata, ma non interdetta e quindi fonte di possibili cause di pericolo, incolta ed incompleta, ed un'ampia area non raggiungibile per mancanza di percorsi e pendio scosceso, stato dei luoghi che non giustificano il pregio dell'area.

Fotografia n. 1



Fotografia n. 2



III. Sottovalutazione degli immobile in rapporto ai costi di costruzione

Lo scrivente perito conferma il valore attribuito agli immobili in quanto è già stato utilizzato il valore massimo attribuito da Agenzia delle Entrate di cui ai valori OMI 2025 (Osservatorio del Mercato immobiliare), si veda relativa stampa all'**Allegato "C"**. Precisando che la valutazione degli stessi è stata eseguita con giudizio di stima allo stato attuale delle opere, nonché valutato al prezzo di mercato, chiarendo che:

"le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate sono stime semestrali dei valori di mercato (€/mq.) e di locazione di immobili e terreni, suddivise per zone omogenee su tutto il territorio nazionale. Pubblicate due volte l'anno, forniscono un intervallo minimo - massimo per tipologia edilizia e stato conservativo. La valutazione OMI è concepita come strumento funzionale per l'analisi, il controllo e il monitoraggio dei valori immobiliari, su dati strutturati, raccolti e centralizzati in una banca dati unitaria, in grado di redistribuire agli attori istituzionali, operatori di mercato, istituti di ricerca (pubblici e privati) e ai singoli cittadini, flussi di informazioni inerenti l'aspetto economico del patrimonio immobiliare italiano."

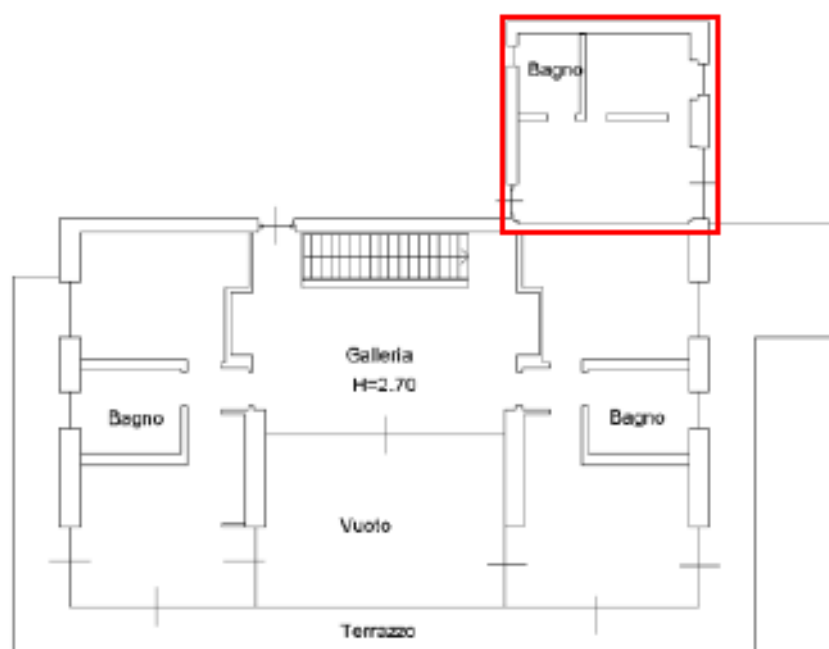
A giustificazione dell'asserito si è proceduto al riscontro dei valori OMI sia per il 2006 anno di inizio dei lavori, si veda relativa stampa all'**Allegato "D"**, nonché nel periodo medio dei valori OMI per il 2016, si veda relativa stampa all'**Allegato "E"**.

Un ulteriore fattore che non dà diritto ad una valutazione di pregio degli immobili per le finiture, il fatto che gli immobili vengono valutati vuoti senza arredi e finiture removibili, ed in più per il Lotto n. 1 risultano essere presenti porzioni di fabbricato da ultimare, si veda l'individuazione della zona di cui allo stralcio di Scheda Catastale n. 1, ed anche qui come chiarito in precedenza la presenza di opere non conformi, ma sostanzialmente sanabili previo quanto già chiarito, ed in più la verificata mancanza del Certificato di Agibilità dell'immobile, strettamente legata all'autorizzazione dell'intero intervento suddiviso su entrambe gli immobili.

Stralcio Scheda Catastale n. 1



PIANO TERRA (RIALZATO)



Un ulteriore fattore che non dà diritto ad una valutazione di pregio degli immobili per le finiture, il fatto che gli immobili vengono valutati vuoti senza arredi e finiture removibili, ed in più per il Lotto n. 2 risultano essere presenti porzioni di fabbricato sottoposte a "Ordinanza di sospensione dei lavori con ripristino dello stato dei luoghi", le quali sanciscono l'impossibilità di una sovra valutazione di pregio, nonché la vendibilità e le decurtazioni del caso come chiarito ai punti precedenti.

➤ **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

ALLEGATO "A" - VERBALE DI UDIENZA PER RICHIAMO ALLA RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO "B" - NOTE DI TRATTAZIONE DI PARTE ESECUTATA

ALLEGATO "C" - AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUI AI VALORI OMI 2025

ALLEGATO "D" - AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUI AI VALORI OMI 2008

ALLEGATO "E" - AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUI AI VALORI OMI 2018

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione peritale per la stima dei beni immobili, rimango comunque a disposizione per ogni e qualsiasi altro chiarimento da parte del Giudice Esecutore.

Sarezzo (BS) il 24 Febbraio 2026

