

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 21 / 2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MELANI ANDREA GIOVANNI

## VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA DI

Immobile residenziale

Sito a Pontoglio (BS) in Via Cividate n°8/a

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

C.F. 05828330638  
Via Santa Brigida n°39 – 80132 - Napoli

Creditore Mandatario: **SPECIAL GARDANT SPA**

C.F. 15759561002  
Via Piemonte n°38 – 00187 - Roma

Esecutati: **=OMISSIS=**

Esperto Incaricato: **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 - Brescia  
Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it  
Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



Il sottoscritto CTU Arch. Matteo Gorlani, in relazione alla perizia di stima avente per oggetto gli immobili di cui all'E.I. n°21/2022, presa visione della richiesta di chiarimenti da parte dell'Avv. Marco Pesenti in data 25/11/2022 e preso atto della richiesta dell'Ill. ssimo Giudice M. Marullo contenuta nel verbale di udienza del Tribunale Ordinario di Brescia del 07/03/2023, con la presente replica alle osservazioni alla perizia di stima redatta dal sottoscritto e fornisce i seguenti chiarimenti in merito:

1. La relazione di stima redatta è finalizzata alla determinazione del “più probabile valore di mercato” dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi, come espressamente richiesto al Punto G del “Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del Custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita”.

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. [Allegato 10 alla perizia di stima]. L'immobile da valutare è altresì confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi così compiuta ha determinato un **Valore di Mercato di € 95.654,70** per l'appartamento e **di € 4.000,00** per la corte esclusiva.

2. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di dover applicare delle riduzioni del Valore di Stima sopra calcolato per tenere conto delle specifiche caratteristiche e condizioni del bene in oggetto, che lo differenziano dalle condizioni medie sopra riportate. Ciò è stato eseguito secondo quanto richiesto esplicitamente ai punti G del “Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e nomina del Custode, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita”. Pertanto:

- 2.1 Quanto alla riduzione per lo stato di occupazione del bene, a parere del sottoscritto, si evidenzia che gli attuali occupanti non garantiscano una conduzione del bene che eviti un peggioramento dello stato conservativo dello stesso. Ciò è apparso evidente al CTU durante il sopralluogo presso l'immobile. Lo stato conservativo attuale del bene si discosta infatti dalle normali condizioni d'uso che lo renderebbero perfettamente commerciabile sin da subito, allineandosi ai valori medi di mercato senza l'esecuzione di opere aggiuntive.

L'analisi così compiuta ha determinato una decurtazione pari a circa € 3.800,00.



2.2 Quanto alla riduzione per lo stato conservativo del bene preme sottolineare come gli attuali occupanti non abbiano garantito nel tempo un adeguato mantenimento dello stato abitativo dell'immobile, tralasciando la manutenzione ordinaria delle finiture e delle dotazioni impiantistiche; ciò veniva evidenziato anche nel Verbale di Immissione in Possesso del 31/05/2022 (pag. 3) redatto dal Custode Giudiziario nominato, Dott. Vaifro Calvetti.

A tal fine si rimanda a quanto specificato in relazione di stima del CTU alle pagine 15, 16 e 17 e a miglior dettaglio si allegano ulteriori immagini.

La riduzione di prezzo forfettariamente calcolata in una percentuale del valore di stima pari al 20 % sintetizza il valore della decurtazione che è desumibile mediante la redazione di un computo metrico estimativo delle opere necessarie per il ripristino delle condizioni minime di conservazione e commerciabilità dello stesso.

L'analisi così compiuta ha determinato una decurtazione pari a circa € 19.150,00.

3. La decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi, per l'immobile nelle condizioni attuali è stata stimata in ragione del 3,0%, poiché si ritiene che tale percentuale sia necessaria a quantificare eventuali costi che potrebbero sommarsi a quelli precedentemente analizzati. Ad esempio, si pensi agli oneri inerenti alla manutenzione della copertura in legno che si presenta in condizioni tali da necessitare una puntuale verifica di tenuta all'acqua durante gli eventi atmosferici più intensi o anche gli oneri per la manutenzione delle dotazioni impiantistiche.

L'analisi così compiuta ha determinato una decurtazione pari a circa € 2.900,00.

4. Quanto alla riduzione del Valore di stima per intervento di messa in pristino / sanatoria quantificati in perizia in € 9.565,00, si evidenzia che tali costi sono stati determinati mediante analitica descrizione degli stessi nel computo metrico estimativo depositato contestualmente alla perizia [Allegato 7] (decurtazione calcolata pari al 10% del valore). Tali costi sono giustificati dalla necessità di dover quantificare il costo di messa in pristino dei luoghi per le difformità edilizie rilevate in fase di indagine che hanno determinato anche una alterazione dei rapporti aeroilluminanti dei locali, in difformità dalle prescrizioni del regolamento locale di igiene tipo oltre che delle altezze degli stessi. La quantificazione definitiva può essere eseguita solo a seguito della redazione di un completo progetto di sanatoria in accordo con le disposizioni in materia edilizia-urbanistica dell'Amministrazione Comunale con eventuale parziale messa in pristino dei luoghi che definisca quali operazioni in dettaglio risultino inderogabili per la sanabilità dell'immobile. Trattasi quest'ultima di attività professionale che esula dall'incarico al Sottoscritto CTU. Si è comunque



ritenuto opportuno stimare un ammontare complessivo degli oneri da destinare eventualmente a tali operazioni e che rimarrà a carico della parte acquirente.

L'analisi così compiuta ha determinato una decurtazione pari a circa € 9.565,00.

5. Quanto alla riduzione del Valore di stima per la regolarizzazione catastale in € 1.000,00 si evidenzia che tali costi sono corrispondenti al valore di mercato per le operazioni tecniche per prestazioni professionali similari.

L'analisi così compiuta ha determinato una decurtazione pari a circa € 1.000,00.

Il sottoscritto CTU, ritiene pertanto di riconfermare in questa sede che, al netto delle decurtazioni così come sopra dettagliate, il Valore di stima dell'immobile da porre a basa d'asta sia il seguente:

**Valore di Mercato ridotto pari ad € 63.000,00**

(diconsi euro sessantatremila/00)

Quanto alla riduzione del 25% del valore di stima così sopra ottenuto, al netto delle riduzioni già apportate, si specifica che trattasi di pura indicazione in merito alla possibilità che il valore di stima ridotto calcolato possa essere, in sede di vendita forzata, decurtato fino anche al 25% del valore di stima sopra riportato.

Questa indicazione risulta non vincolante, a solo memoria di quanto previsto dalla norma: "A seguito della modifica dell'art. 571 del Codice di Procedura Civile, introdotta con il D.L 27.06.2015 n. 83 convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2015 n. 132, è possibile presentare un'offerta per un importo inferiore del 25% rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, la cosiddetta "Offerta minima".

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver puntualmente fornito completo chiarimento alle osservazioni presentate.

Brescia, li 27.03.2023

In fede, Il Tecnico

Arch. Matteo Gorlani

(documento firmato digitalmente)





## Documentazione fotografica aggiuntiva

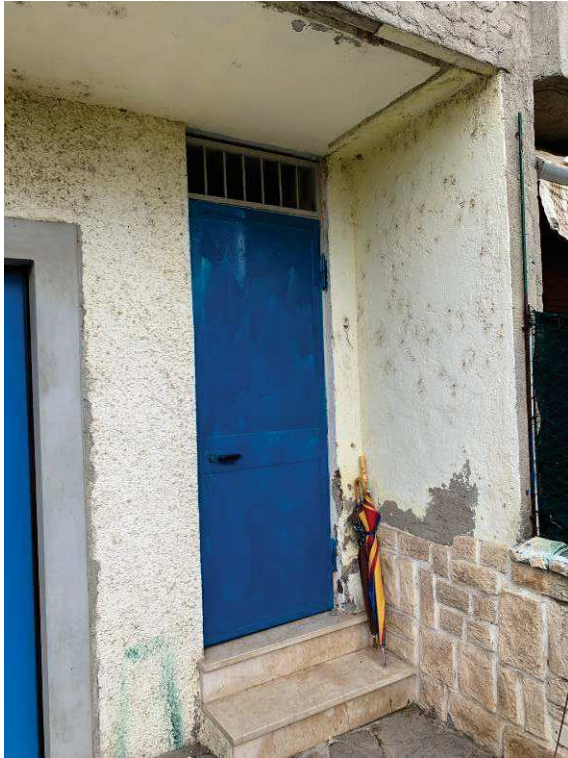


Fig. 1: Ingresso al piano terra



Fig. 2: Ingresso al piano primo



Fig. 3: Soggiorno





Fig. 4: Camera 1



Fig. 5: Camera 2







Fig. 6 e 7: Bagno



Fig. 8: Caldaia



Fig. 9: Balcone







Fig. 10: Serramenti esterni



Fig. 11: Oscuranti esterni

