

Via Gorizia 3  
24041 BREMBATE BG



☎ 0290962384  
✉ MAIL studio.pendezzini@gmail.com  
✉ carlo.pendezzini@archiworldpec.it

**\*Tribunale di BERGAMO \* R.G.E. nr. 23/364 \***

Spett.le  
**Tribunale di BERGAMO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

att.ne: **G.E. dr.ssa Maria MAGRI'**

Brembate, 07-05-2024

Oggetto: **Risposta a segnalazione possibili incongruenze.**

In relazione alla comunicazione del 02-05-2024 a firma avv. l) e,  
in via congiunta e disgiunta, avv. i quali legali di una delle  
**esecutate** si comunica:

Premesso che risulta arduo rilevare il nesso logico di una richiesta, da parte del debitore, di riduzione del valore di stima a poco più di €.210.000,00 a fronte di un precetto notificato per €.560.000,00; in tal modo il debitore rimarrebbe esposto nei confronti del creditore ancora per circa €.350.000,00, che lo stesso creditore potrebbe continuare ad esigere dalle esecutate ed eventualmente rivalersi anche su altri beni immobili di loro proprietà.

Detti legali osservano, facendo proprio il contenuto di una relazione del geom. NICOLI, che diversamente da quanto detto dal perito stimatore:

- a) al punto 2.2 della sua relazione, gli impianti elettrici, compresi i quadri elettrici, ad esclusione dell'impianto di illuminazione dell'immobile, non appartengono al bene oggetto dell'esecuzione ma, bensì, sono parte integrante dei macchinari presenti nell'edificio;
- b) la scadenza del contratto di locazione è il 31-12-2025;
- c) il contratto di locazione deve ritenersi coerente, in quanto il conduttore ha sostenuto le spese per il rifacimento del tetto;
- d) ha utilizzato come unico parametro di informazione le quotazioni dell'O.M.I. - AE ed altre considerazioni, vedi relazione geom. Nicoli, per concludere che il valore dell'immobile deve essere ridotto a €.215.000,00.

**arch. Carlo PENDEZZINI**

C.T.U. e PERITO c/o: Tribunale di BERGAMO \* Commissione Tributaria Provinciale di BERGAMO  
MEDIATORE c/o: Servizio Conciliazione CCIAA di Bergamo \* Me. Co. mediazione-conciliazione srl





in relazione alle predette osservazioni si specifica:

- 1) Al punto della perizia “**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**” nella sezione Impianti alla domanda “**Esiste impianto elettrico**” la risposta è stata “**SI**” senza ulteriori aggiunte, ovviamente si riferisce all’impianto elettrico facente parte dell’immobile da periziare; dovrebbe il legale illustrare compiutamente dove avrebbe rilevato quanto da lui asserito; pertanto non può e non deve essere modificata la succitata voce.
  
- 2) Relativamente al contratto di locazione con \_\_\_\_\_ (all. “**A**”), datato 01-01-2008, va innanzitutto rilevato come lo stesso fosse fin dalla sua formulazione viziato dall’utilizzo, per indicarne la durata, di un termine per indicare la durata dello stesso “anno” non più utilizzabile, con valore legale, ex DPR 12-08-1982 nr. 802 (che prevede come unità base di calcolo e misurazione del tempo il “secondo”), il che lo renderebbe “nullo” per l’impossibilità di determinare con certezza le date di scadenza e/o conseguentemente i relativi rinnovi, normalmente nella redazione dei contratti locativi vengono inserite le date di inizio e fine proprio per evitare questa problematica; inoltre la scadenza dello stesso risulta correlata all’annullamento del stesso per viltà; d’altro canto il custode potrebbe consentire l’uso dell’immobile sino al suo trasferimento; pertanto non può e non deve essere modificata la succitata voce.
  
- 3) “*La locazione ‘a canone vile’ stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all’aggiudicatario ai sensi dell’art. 2923 c.c., comma 3, ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l’interesse pubblicitario al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l’anticipazione degli effetti favorevoli dell’aggiudicazione e del decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia ‘ultra partes’ di quest’ultimo*” (Cassazione civile, sez. III, 28.03.2022, n. 9877); viene obiettato che il canone non può ritenersi vile in quanto il conduttore ha sostenuto le spese per il rifacimento del tetto, dei bagni per gli uffici e degli operai, il locale caldaia e il riscaldamento degli uffici, per un importo pari a **€ 76.406,46** (relazione Nicoli) senza però produrre alcun documento a sostegno della stessa e pertanto risulta impossibile verificarne la congruità; il contratto di locazione all’articolo 5 prevede “... *La riparazione di piccola manutenzione rimane a carico del conduttore.*” pertanto non si pattuisce, come invece previsto in altri contratto locativi, che interventi di manutenzione straordinaria siano a carico del conduttore e pertanto il canone sia commisurato in modo ridotto; conseguentemente detto importo





non può essere preso in considerazione quale componente del canone. Se, in via solamente ipotetica, volessimo comunque considerarlo dovremmo comunque spalmarlo sulla durata dello stesso contratto ed avremmo €.76.406,46 : 18 = €.4.244,80/anno, che, anche se sommato al canone ordinario, risulterebbe comunque sempre nettamente inferiore al canone annuo vile; pertanto non può e non deve essere modificata la succitata voce.

4) Relativamente alle modalità di calcolo del valore di stima dell'immobile oggetto di causa si fa presente:

4.1. Per la determinazione del valore di stima si è utilizzato **MCA** (*market comparison approach*) secondo le indicazioni di **Tecnoborsa - ABI**, (vedi all. "B") sono stati presi in esame nr. 7 edifici industriali, di cui 6 comparabili ed 1 fuori range, non si capisce come il legale di parte esecutata abbia potuto inventarsi "il perito stimatore (si veda il punto 12.2 della relazione) ha utilizzato come unico parametro di informazione le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.", quando a detto punto è esplicitato "Fonti di informazione: ... omissis ... Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della Zona - OMI - AE;"

4.2. Relativamente al primo sistema di calcolo del valore proposto dal geom. Nicoli va evidenziato come l'utilizzo di un unico comparabile può dare indicazioni non corrette sia in più che in meno (in relazione alle specificità del singolo caso, non sempre rilevabili), partendo dal valore riportato in atto viene dedotto il valore del terreno **non pertinenziale** per €.180.000,00, ma dall'atto notarile si deve rilevare come le aree scoperte presenti sono dalle parti definite strettamente pertinenziali; foglio 16 - mappale 1296 subalterno 709 - via Grinetta n.11 - p.T - bene comune non censibile ai subalterni 707 e 708. L'area di sedime coperta e scoperta di stretta pertinenza, su cui sorge l'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta conseguentemente non deve essere effettuata questa detrazione, non essendo presenti aree non pertinenziali. Per quanto attiene le 4 unità abitative si rileva che il sub 703 risulta composto al piano S1 da 3 ripostigli, mentre al PT abbiamo un monolocale con angolo cottura, il presente sub risulta privo di servizi igienici, conseguentemente il suo valore si assesta intorno ad **€.20.000,00**; per le restanti 3 U.A., tenuto conto della tipologia edilizia (edifici a ringhiera, tipica edilizia polare di inizio '900) e che sono siti in piena Z.I. nelle immediate vicinanze di una strada ad alto traffico la valutazione si può attestare a €.600,00/mq (vedi all. "C") avremo pertanto mq 320 x 600 = **€.192.000,00**; pertanto il conteggio diviene: €.875.000,00 - 20.000,00 - 192.000,00 = 663.000,00



Via Gorizia 3  
24041 BREMBATE BG



☎ 0290962384

✉ MAIL studio.pendezzini@gmail.com

📧 carlo.pendezzini@archiworldpec.it

da cui €.663.000,00 : 2.000 = 331,50 €/mq indi €.331,50 x 1.700 = €.563.550,00, con la deduzione del 15% arriveremmo ad una stima di circa €.480.000,00, valore che però risulta sempre viziato dal peccato originale della comparazione con un unico altro immobile.

- 4.3.** Relativamente alla stima basata sul costo del terreno, premesso che da una rapida indagine si sono rilevati 5 comparabile(vedi all. "D") dalla cui disamina si ottiene un prezzo medio del nuovo di circa €.1.200,00/mq, tenuto conto che la componente "terreno in area già urbanizzata" può incidere per circa il 25%, abbiamo €.1.200,00 x 25% = €.300 x 1.700 mq = €.510.000,00.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che la stima predisposta non necessiti di alcuna modifica; si resta a disposizione.

Con ossequi.

**II C.T.U.**



All.: 4 c.s.d.

**arch. Carlo PENDEZZINI**

C.T.U. e PERITO c/o: Tribunale di BERGAMO \* Commissione Tributaria Provinciale di BERGAMO  
MEDIATORE c/o: Servizio Conciliazione CCIAA di Bergamo \* Me. Co. mediazione-conciliazione srl

