

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**Esecuzione immobiliare n. 83/2024**

promossa da BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP
con **Avv. Massimo Iolita**
contro - **OMISSIS** -

Alla C.A. G.O.T.: Dott. Stefano Franchioni

Oggetto: INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PERITO ESTIMATORE

Con la presente la sottoscritta Arch. Maura Besenconi con studio in via Cortivo, 14 a Sarnico – 24067 BG e in via Fornaci, 25040 Corte Franca BS, iscritta all'ordine degli Architetti di Bergamo al numero 2554 in qualità di CTU già nominata estimatore con provvedimento del Giudice Esecutore per l'es. imm. 83/2024 in data 18/04/2024 al termine delle operazioni, in data 20/08/2024, trasmetteva alla Cancelleria la consulenza.

RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO DEL GIUDICE ESECUTORE

A seguito di eventi meteorologici estremi l'immobile oggetto di es. imm. 83/2024 ha subito un deterioramento fisico dovuto ad obsolescenza funzionale rimediabile, come di seguito meglio specificato e come segnalato dal custode dell'esecuzione: Avv. Mara Omoretto Pezzotti. Il Giudice Esecutore, con provvedimento preso nell'udienza del 11/02/2025: "...chiede il richiamo del CTU al fine di integrare la propria perizia in merito ai lavori da effettuarsi e all'eventuale deprezzamento del bene. Il G.E. visto quanto sopra invita il CTU ad integrare la relazione in merito alle problematiche riscontrate dal custode entro il 30/05/2025..."

PREMESSE

La presente integrazione alla perizia di cui all'incarico del 18/04/2024, è conseguente ad episodi di "riflusso" o "ritorno" delle acque reflue con risalita nella rete di distribuzione delle acque potabili e nello specifico risalita di acqua dal wc e dalla piletta della doccia con conseguente allagamento della zona bagno e delle aree limitrofe, avvenuti a seguito di eventi atmosferici eccezionali come di seguito elencato.

Breve cronologia eventi:

1. **11 giugno 2024** evento atmosferico in serata con primo episodio di fuoriuscita d'acqua dal wc nel locale bagno;
2. **26 agosto 2024** "bomba d'acqua" evento del mattino con seconda fuoriuscita d'acqua nel bagno;
3. **10 marzo 2025** nuovo evento atmosferico con temporale notturno e fuoriuscita d'acqua dalla piletta della doccia e dal wc con conseguente allagamento del bagno.

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

Nell'edificio, ristrutturato a partire dall'anno 2000 con la pratica edilizia P.E. 24320/98 e s.m.i., i cui lavori hanno avuto inizio a seguito di comunicazione inizio lavori del 29/08/2000 e sono terminati con comunicazione di fine lavori del 02/12/2002, da quanto testimoniato dall'amministratore di condominio e dall'inquilina dell'immobile oggetto della presente, sino a giugno 2024, non si sono riscontrati problemi di risalita delle acque dalla rete fognaria.

A seguito di riflusso delle acque reflue negli appartamenti siti al piano terra e nel corseello, l'amministratore di condominio "AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI di Bruno Vertua & Figli s.n.c." ha incaricato la ditta di Spurghi "Brescia Spurghi s.r.l.", l'idraulico "Chiaf F.lli s.n.c." e l'impresa edile "Costruzioni Edili Minelli Geom. Michele s.r.l." per la verifica e la risoluzione del problema.

Successivamente ai tre eventi meteorologici sopradetti, le maestranze sono intervenute come segue e come meglio specificato nelle fatture allegate alla presente:

1. la ditta di spurghi ha:

- disostruito la tubazione centrale fognaria condominiale;
- effettuato le video-ispezioni necessarie a risalire alla causa del riflusso delle acque reflue.
- Effettuato la pulizia dei pozzetti attraverso l'aspirazione ed il lavaggio, nonché la rimozione del materiale.

2. L'idraulico è intervenuto per:

- la ricerca del guasto alla tubazione di scarico delle acque nere condominiali;
- la manutenzione delle condotte delle acque nere attraverso la pulizia delle tubazioni, la deviazione provvisoria dello scarico con la pompa sommersa.

3. L'impresa edile è intervenuta per:

- L'assistenza all'idraulico nella ricerca e l'ispezione delle tubazioni; il controllo delle tubazioni della rete delle acque nere;
- A problema individuato, l'impresa ha eseguito i lavori di scavo per la liberazione della tubazione danneggiata, il ripristino e la formazione della calotta a copertura del tubo in cemento, la formazione della caldana ed il ripristino dell'asfalto nell'area coinvolta dallo scavo.

4. L'impresa di pulizie:

- Ha effettuato le pulizie straordinarie per fuoriuscita di acqua dalla rete delle acque nere.

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

**CAUSA DEL PROBLEMA**

A causare il riflusso delle acque reflue era l'ostruzione del tubo della rete delle acque nere condominiali in cemento sito a nord del condominio e passante per altra proprietà ovvero Anba s.r.l., per collegarsi alla rete fognaria pubblica di via Ugo Foscolo.

Nel mese di marzo dell'anno 2025, a seguito dell'autorizzazione di accesso all'area ed alle operazioni di manutenzione necessarie, da parte della proprietà confinante Anba s.r.l., le maestranze sopraccitate sono intervenute, ad intercettare la tubazione delle acque nere, nella posizione che era stata già rilevata con la video-ispezione della ditta Brescia Spurghi s.r.l., a mezzo di scavo. Sono state effettuate le operazioni di pulizia e manutenzione della tubazione esistente ed il ripristino dell'area d'intervento.

A partire dal giorno 22 marzo 2025 la rete fognaria condominiale ha ripreso il normale funzionamento.

DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare 83/2024 a seguito degli episodi di cui sopra, ha subito i seguenti danni:

- Deterioramento del rivestimento del bagno: i ripetuti allagamenti del bagno hanno provocato un parziale assorbimento dell'acqua da parte della parete interposta fra bagno e soggiorno. Da quanto verificato durante il sopralluogo effettuato in data lunedì 12 maggio 2025, in presenza della custode dell'esecuzione, non si rileva rigonfiamento del rivestimento, tuttavia si rileva una variazione cromatica dello stesso alla base della parete, come meglio documentato dalle immagini fotografiche allegate alla presente.
- Deterioramento del parquet del soggiorno: in particolare i listelli di legno soggetti al contatto prolungato con l'acqua, sono anneriti in corrispondenza delle teste. L'acqua ha provocato anche la deformazione ed il leggero imbarcamento di alcuni listelli.
- Fuoriuscita di sali sulla parete di divisione fra bagno e soggiorno e presenza di efflorescenza salina sulla porzione d'intonaco alla base della parete.

I danni sopraelencati sono stati verificati dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 12/05/2025. È possibile ripristinare lo stato di fatto dell'immobile con operazioni di:

- spazzolatura dei sali e tinteggiatura delle pareti;
- sostituzione dei listelli ammalorati del parquet, dove necessario e successiva levigatura e verniciatura dell'intera stanza;
- rifacimento del rivestimento del bagno¹

¹ Durante il sopralluogo si rileva che il rivestimento del bagno presenta un alone o variazione cromatica alla base della parete interposta fra bagno e soggiorno, per un'altezza massima di 18 cm circa. Tuttavia la funzionalità del rivestimento non è compromessa in quanto non si rilevano rigonfiamenti e distacco dello stesso dal supporto.

Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo, i danni subiti dall'immobile, non ne compromettono la sua funzionalità ma solo parzialmente l'estetica. Si ritiene necessario attendere l'asciugatura completa della muratura e della caldana che potrebbe aver assorbito l'acqua risalita dagli scarichi e oggetto di allagamento del bagno e delle aree limitrofe.

Ciò premesso, considerando l'andamento dell'attuale mercato immobiliare di Brescia e Provincia, rilevato i danni estetici interni all'immobile, verificato che si è provveduto al ripristino della funzionalità delle tubazioni di scarico delle acque reflue condominiali, non si ritiene necessario deprezzare l'immobile del valore stimato con perizia di cui all'incarico del 18/04/2024 di:

€ 245.600/00 valore di libero mercato

€ 207.000/00 valore di mercato in condizione di vendita forzata

Tuttavia a seguire si elencano i costi delle operazioni necessarie al ripristino delle finiture allo stato di fatto rilevato precedentemente agli episodi di riflusso delle acque reflue dagli scarichi idrici del bagno sopraelencati.

La manutenzione ed il ripristino delle tubazioni delle acque nere condominiali ha comportato una spesa condominiale complessiva pari ad **€ 11.281,64**.

La quota da imputare all'unità immobiliare in oggetto è proporzionale ai relativi millesimi di proprietà che sono 22,692. Per quanto riguarda l'ammontare delle spese condominiali aggiornate, si rimanda a quanto contabilizzato dall'amministratore di condominio: "AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI di Bruno Vertua & Figli s.n.c.".

COSTI DI RIPRISTINO A NUOVO DELLE FINITURE DANNEGGIATE DELL'IMMOBILE:

Le operazioni di ripristino si possono quantificare come di seguito:

- **PULIZIA E TINTEGGIAURA PARETE:**

3,06 m (lunghezza parete bagno/soggiorno) x 2,35 m (altezza) = 7,19 mq

7,19 mq x 10 €/mq (costo indicativo al metro quadro) = € 71,90

Data la minima dimensione dell'intervento si considera un costo minimo a corpo di **€ 150,00**.

- **RIPRISTINO PARQUET:**

Area compresa dal degrado per esposizione all'acqua: 4,83 m x 0,80 m = 3,86 mq

Dimensione soggiorno: 4,20 m x 4,83 m = 20,30 mq

OPERAZIONE	COSTO UNITARIO €/mq	AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO mq	COSTO TOTALE
Rimozione e smaltimento listelli danneggiati	20,00	3,86	77,20
Fornitura e posa listelli in rovere	75,00	3,86	289,50
Levigatura e verniciatura	26,00	20,30	527,80
Totale intervento			894,50

Note: Un posatore specializzato valuterà la reale necessità di sostituzione dei listelli, potrebbe infatti bastare la semplice levigatura e verniciatura dell'intera superficie del soggiorno, per ripristinare a nuovo il parquet. La sostituzione di eventuali listelli verrà fatta previa verifica di prova di umidità della caldana onde evitare distaccamenti successivi del nuovo rivestimento.

- **RIPRISTINO PARETE BAGNO:**

Per il ripristino della parete in resina che presenta un alone alla base della parete per un'altezza massima di 18 cm, si ritiene opportuno l'intervento di un professionista qualificato che valuti la possibile pulizia del rivestimento. Nel caso di rifacimento del rivestimento della parete, previo sopralluogo e parete di posatore qualificato, si può procedere alla levigatura della parete e alla successiva stesura del nuovo strato di resina.

Il costo complessivo stimato per la parete interna al bagno di circa 7,20 mq, è stimata in circa: **€ 800/00**.

Tabella riassuntiva dei costi complessivi di ripristino delle finiture:

PULIZIA E TINTEGGIAURA PARETE	€ 150,00
RIPRISTINO PARQUET	€ 894,50
RIPRISTINO PARETE BAGNO	€ 800/00
TOTALE COSTI DI RIPRISTINO FINITURE	€ 1.844,50

Note: I costi ipotizzati sono ricavati sulla base dell'esperienza e dei costi medi indicati dai fornitori del settore, potranno variare in base a valutazioni accurate da parte di posatori qualificati.

RISARCIMENTO DANNI DA PARTE DELL'ASSICURAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore del condominio ha chiesto alla compagnia di assicurazione Reale Mutua con la quale il condominio ha stipulato Polizza numero 2021/80/2401860, l'apertura di un primo sinistro al numero 2024/216145 del 16/06/2024. Il perito assicurativo ha riconosciuto un risarcimento complessivo di € 4.000/00 con atto conclusivo di perizia di cui si allega copia alla presente.

Al totale di € 4.000/00 sono stati decurtati, da parte dell'Amministratore di condominio, i costi di gestione del sinistro per un totale di € 122,00 comprensivo di IVA.

L'importo di € 3.878,00 è stato poi diviso equamente fra i tre appartamenti siti al piano terra dell'edificio condominiale, danneggiati dal malfunzionamento della tubazione fognaria.

Il rimborso del sinistro, per l'immobile oggetto della presente, è stato effettuato tramite bonifico bancario di € 1.292,00 a favore del conto corrente della procedura esecutiva il 29 aprile 2025.

L'amministratore di condominio, a seguito del terzo evento meteorologico del 10 marzo 2025 ha chiesto alla compagnia di assicurazioni l'apertura di un secondo sinistro ad indennizzo dei danni provocati dal riflusso di acque reflue. Ad oggi sono in attesa di sopralluogo del perito incaricato dall'assicurazione.

CONCLUSIONI

A sunto di quanto sopradDETTO, si conclude che i danni subiti dall'immobile oggetto di procedura esecutiva n. 83/2024, riguardano le finiture, non si rilevano danni funzionali o strutturali sull'immobile pertanto, in base all'attuale andamento del mercato immobiliare a Brescia e Provincia, tali lievi deterioramenti, non producono un deprezzamento dell'immobile di cui alla perizia del 18/04/2024 di:

€ 245.600/00 valore di libero mercato

€ 207.000/00 valore di mercato in condizione di vendita forzata

Nel caso si volessero ripristinare le finiture a nuovo, i costi stimati sono di circa € 1.844,50 (euro milleottocentoquarantaquattro/50).

Si sottolinea inoltre, l'incremento delle spese condominiali annue per le spese straordinarie di ripristino della tubazione della rete fognaria per un totale di € 11.281,64 (euro undicimiladuecentottantuno/64).

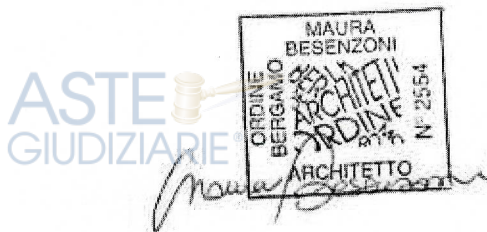
A favore della procedura esecutiva, in riconoscimento dei danni subiti, l'assicurazione condominiale ha rimborsato € 1.292/00 (euro milleduecentonovantadue/00). Si attende eventuale secondo rimborso a seguito di apertura di un secondo sinistro (vedi capitolo precedente).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sarnico, li 21/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fede
Architetto Maura Besenzoni



ASTE
GIUDIZIARIE®

*Il presente atto viene depositato in via telematica ai sensi del D.M. 15 ottobre 2012 n. 209, del
Della L. 24.12.2012n. 228 e del D.M. 03.04.2013 n. 48*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

1. Immagini fotografiche parti danneggiate.
2. Fatture delle opere eseguite dalla ditta Spurghi, dall'idraulico e dall'impresa
3. Atto conclusivo di perizia relativamente all'apertura del sinistro del 11/06/2024
4. Fattura n. 91 Amministrazioni condominiali e Imm.li di Bruno Vertua e Figli s.n.c.
5. Ricevuta di Bonifico a favore della procedura esecutiva per rimborso sinistro del 11/06/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®