

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 176/2023 R.G.**

\*\*\* \*\*

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice:

**Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**

\*\*\* \*\*

**CHIARIMENTI A INTEGRAZIONE ALLA  
PERIZIA DEL CTU**

Arch. Fabio Danesi

Via Tonale 250, Endine Gaiano (BG) Tel. 035 / 82.53.23



## **PREMESSA**

Il CTU,

in seguito al deposito della perizia relativa alla Esecuzione Immobiliare n° 176/2023 R.G.

promossa da [REDACTED]

[REDACTED] effettuato in

data 28 ottobre 2024, avendo ricevuto in data 30 ottobre 2024 da parte dell'ill.mo Signor

Giudice una richiesta di chiarimenti relativa alla relazione peritale stessa,

con la presente elabora e trasmette le risposte ai chiarimenti richiesti

## **RICHIESTE DI CHIARIMENTO E RISPOSTE DEL CTU**

L'Avv. [REDACTED] vista la perizia del CTU arch. Danesi, chiede che vengano chiariti i seguenti aspetti:

*i) se i costi per la regolarizzazione della sagoma esterna dell'intero edificio concernono la singola unità ovvero tutto il compendio*

I costi per la regolarizzazione edilizia, stimati in perizia in € 10.000,00, sono relativi alla pratica edilizia in sanatoria per allineamento e regolarizzazione della sagoma esterna della singola unità immobiliare per adeguare la situazione concessa allo stato di fatto della stessa unità immobiliare, sia per la sagoma esterna, sia per le partizioni interne.

I costi stimati sono comprensivi di oneri in sanatoria, spese tecniche di rilievo, redazione degli elaborati grafici e della pratica edilizia, accatastamento e richiesta di agibilità.

*ii) che venga precisato in perizia che per la regolarizzazione della sagoma sia necessaria la collaborazione del condominio*

Lo scrivente non ritiene necessaria la collaborazione del condominio per la



regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare. Il condominio è stato realizzato con la sagoma attuale, che non è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia originaria. Si tratta di una pratica in sanatoria, di allineamento della rappresentazione grafica dell'unità immobiliare con la situazione reale.

*iii) che chiarisca perché rispetto alla precedente perizia dell'arch. Casali abbia quantificato il prezzo del mq in euro 700 anziché 800*

La precedente perizia redatta dall'arch. Casali presentava numerosi e svariati errori, tra i quali l'individuazione errata delle pratiche edilizie, l'errato calcolo delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio delle stesse, oltre al numero civico, ecc..

L'arch. Casali ha utilizzato un valore di 800 €/mq nella stima sintetica comparativa parametrica, ma ha espresso anche una valutazione sintetica a vista del corpo (nettamente inferiore), producendo un valore finale che è la media delle due stime effettuate, senza oltretutto chiarire dove erano le difformità.

Lo scrivente, viste le condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto congruo il valore di 700 €/mq, secondo gli attuali valori di mercato.

Lo scrivente ritiene di aver risposto in maniera esaustiva ai chiarimenti richiesti.

Con osservanza

Endine Gaiano, 14/11/2024

Il C.T.U.

Arch. Fabio Danesi

