



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

---

**TRIBUNALE di BERGAMO**

**R.G. 1312/2021**

**G.I. dr.ssa A.Randazzo**

---

**RELAZIONE di CTU DEFINITIVA**

**24.05.2023**

---

Io sottoscritto **Dr.Arch.Oswaldo Monti** -contitolare dell'intestato studio- con provv.08.09.2022 dell'Ill.mo G.I. dr.ssa Angela Randazzo, sono stato nominato CTU per gli adempimenti epigrafati.

Nell'Udienza del 11.10.2022, dopo il giuramento di rito, mi è stato deferito il seguente Quesito:

*“il CTU, visti ed esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, assunte le informazioni che riterrà necessarie dalle Parti, da Pubblici Uffici e anche da Terzi: .....”.*

Le domande complete di Quesito verranno riportate in seguito, evitandone così una ripetizione.

Letti gli atti di causa, effettuato gli opportuni soprall. c/o i fabbr. in esame con relativi rilievi e scatti fotografici, assunte le informative e ricerche urbanistiche – edilizie c/o l'Uff.Tec.del Com.di Castione della Presolana loc.Bratto –in seguito per brevità Castione- e non ultimo il contraddittorio anche ai fini transattivi con le Parti Convenute ed il loro CTP

e quant'altro attinente, mi pregio riferire:

**Cap.1 - ITER della CTU**

Anche con riferimento ai qui uniti documenti:

- 11.10.22** in Udienza per accettazione incarico;
- 24.10.22** domanda di accesso agli atti al Com.di Castione;
- 31.10.22** visura telematica al PGT del Com.di Castione;
- 31.10.22** visura al Catasto Fabbricati del box al mp.2096/1;

---

**arch.Oswaldo Monti**                      **arch. Isabella Monti**  
24121 Bergamo – via Monte Ortigara 4 – Tel.035.242225 – P.IVA 04131120166  
segreteria@architettimontiasociati.it  
osvaldo.monti@archiworldpec.it – isabella.monti@archiworldpec.it  
www.architettimontiasociati.it



- 31.10.22** ispez. ipotec. ;
- 16.11.22** Verb.1 - soprall. a Castione per ispezione delle U.I. oggetto di stima con rilievo e scatto fotografie di tutte le U.I.;
- 16.11.22** accesso atti al Comune di Castione per disamina Pratiche Edilizie e success. disamina con stampa dei doc.acquisiti;
- 16.02.23** PEC a con richiesta ultime assemblee del Condominio (racchiudente le U.I. in esame) e poi ricevute con PEC 17.02.23;
- 17.02.23** istanza proroga deposito Relazione;
- 25.03.23** Verb.2 – soprall. a Castione per rilevare l’aggravamento o meno % umidità all’interno del box con strumento Hydromette Compact B
- 29.03.23** visura al Catasto Terreni dei mpp.3149 e 2096;
- 29.03.23** visure al Catasto Fabbr. al con scarico planim..
- 29.03.23** visura al Catasto Fabbr. del mp.3149/722 con la planimetria;
- 30.03.23** visura al Catasto Fabbr. del mp.3149/708 con la relativa planimetria;
- 30.02.23** visura al Catasto Fabbr. del mp.3149/721 con planimetria;
- 31.03.23** visura al Catasto Fabbr. del mp.2096/1 con la relativa planimetria;
- 13.04.23** ricerche mercato immobili in Castione da FIMAA, Case e Terr., OMI ed Ag. Locali;
- aprile 23** disamina Relazione di stima
- aprile 23** stesa Bozza di Relazione con i correlati elab.grafici e doc.vari;
- 20.04.23** invio con PEC della Bozza di Relazione (**all.10**) al CTP
- 10.05.23** PEC CTP con osservazioni alla Bozza di CTU 20.04.23
- 25.05.23** Deposito telem.in Cancell.Trib. Relazione Definitiva con i documenti ivi citati che viene pure inviata con PEC ai Legali e CTP Convenuti.

## Cap.2 – II TENTATIVO di CONCILIAZIONE

È stato argomentato con l’avv. omissis al termine

del soprall. 25.03.23 “ha riconfermato” il 1° Lotto e 2° Lotto della CTU

Come preferenza ha richiesto l’attribuzione del “1° Lotto” (abitaz.con cantina sub.707 ed il posto auto sub.711) ed ovviamente con conguaglio.

## Cap.3 - FATTO

Il contenzioso riguarda 2 distinte abitazioni con relativi accessori -in seguito per brevità U.I.- ubicate in Com.di Castione loc.Bratto (Bg) alla via Locatelli civ.11/A che fanno parte del più ampio “Condominio” individuato al Catasto dall’omonimo Comune con il mp.3149 -in



seguito indicherò solo i subb.- con correlati subalterni che competono ai Convenuti suddivise per quota di spettanza: OMISSIS per 12/18 ed i 3 OMISSIS per di 2/18 ciascuno.

U.I. queste che tra l'altro sono state oggetto di Proc.Esec.n.346/2016, G.E. dr.ssa Elena Gelato con Relazione di Stima luglio 2018 a firma arch.Rosa Cerbino, agli atti.

Come da comparsa di Costituzione 14.12.21 e risposta per l'Esecutato e Comproprietari, questi in particolare hanno richiesto di "disporre e statuire la divisione degli immobili" nel rispetto delle Quote di Spettanza considerate congiuntamente e nel contempo, hanno evidenziato alcune carenze non segnalate e/o non stimate nella predetta Relazione di Stima dell'arch.R.Cerbino quali:

- a) Esistenza copertura in cemento-amianto (c.d. eternit) sul tetto U.I. in duplex al sub.717;
- b) Notevole degrado del pavimento terrazzi della U.I. a p rialz. al sub.707;

Parte Convenuta segnala tra l'altro di aver apportato migliorie alle U.I. in esame.

#### Cap.4 – VISURE CATASTALI

Al riguardo richiamo le qui unite visure catastali (doc.1) che confermano l'individuazione ed intestazione tutt'ora in capo ai OMISSIS più precisamente:

**al Catasto Terreni risulta:**

- Fig.9 mp.3149 di mq 577, Ente Urbano; riguarda il "Cond.nio";
- Fig.9 mp.2096 di mq 80, Ente Urb.; sono i box a p.semint. sottostanti il giardino al mp.3148;

Avvertenza: la mappa individua erroneamente la U.I. al mp.3149 sub.721 (2° Lotto) con mp.2101.

**al Catasto Fabbricati risulta:**

- Mp.3149 sub.707 cat.A/3 cl.1 vani 3,5 (1° Lotto abitaz. al p.r.+ cantina a p.sem.)  
È intestato a OMISSIS, ognuno ed erroneo per la propr. di 1/1.
- Mp.3149 sub.711 cat.C/6 cl.1 mq 11 (1° Lotto posto auto a p.sem.)  
È intestato a OMISSIS, per la propr. di ½ cad..
- Mp.3149 sub.717 cat.A/3 cl.1 vani 5 (2° Lotto abitaz al p.t+1°p. e cantina a p.sem.)  
È intestato a OMISSIS, per la propr. di ½ cad..



- Mp.3149 sub.708 cat.C/2 cl.1 mq 32 (2° Lotto solaio al 2°p.)

È intestato a OMISSIS, per la propr. di ½ cad..

Avvertenza: andrebbe sostituita la planim. del mp.3149 sub.708 del 09.07.1980 perchè riproduce l'intero sottotetto dell'edificio quando invece la U.I. in esame riguarda la sola porzione nell'angolata N/O ed il restante e più ampio spazio è ora censito con il sub.721 di propr. e sub.722 di propr. e come tra l'altro lo attestano le qui unite visure e planim.

- Mp.2096 sub.1 cat.C/6 cl.2 mq 15 (2° Lotto box) a p.sem. sottostante il giardino

È intestato a OMISSIS, per la propr. di ½ cad..

Avvertenza 1: a dette U.I. competono le quote millesimali degli enti e parti comuni dell'edificio come per legge ed in particolare anche il locale a p.t. - già centrale termica ed il giardino nell'angolata sud ed ovest nonchè l'area cortilizia in lato est che dà accesso ai posti auto a p.sem..

Avvertenza 2: tutte le predette U.I. risultano ancora intestate per ½ a OMISSIS e la mancata voltura trarrebbe origine dalla non corrispondenza nota di voltura tra protocollo, mappale e subalterni ivi indicati.

#### **Cap.5 – PROVENIENZA delle U.I., VINCOLI ed ONERI GIURIDICI**

Dalle qui unite ispezioni ipotecarie (doc.4) al nome di OMISSIS e correlate note di voltura, che richiamo anche per evitarne una ripetizione, emerge che la propr. in capo a OMISSIS è pervenuta:

- L'abitaz. al mp.3149 sub.707 ed il posto auto sub.711 di cui al 1° Lotto per acquisto con scrittura privata 21.10.82 in autentica ;
- L'abitaz. al mp.3149 sub.717, il box al mp.2096 sub.1 ed il sottotetto al mp.3149 sub.708 di cui al 2° Lotto con scrittura privata 28.12.93 in autentica .

Dette U.I. risultano gravate da:

- Trascr.30.03.16 Publ.Uff.Giudiz. del 10.03.16  
Pignoramento immobili in Castione della Presolana
- Trascr.a favore/controllo del 25.03.21, Publ.Uff. del 12.02.21

Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale immobili in Castione della Presolana



Avvertenza: l'Agenzia delle Entrate per errata indicazione del mp. e sub. indicati nella nota di voltura non ha proceduto alla rettifica degli intestati a seguito della successione di OMISSIS deceduta il 29.04.03.

### **Cap.6 – CONFORMITA' URBANISTICA / EDILIZIA**

#### **Aspetto Urbanistico:**

L'intero territorio del Com.di Castione ed in particolare quello di Dorga è regolamentato dal PGT adottato il 29.06.2021 e definit. approvato con Delib. C.C. n.5 del 18.02.22.

Lo stesso individua l'immobile in esame in "zona R2 – residenziale esistente" che tra l'altro consente ampliamenti del 20-25% rispetto alla consistenza esistente ma di difficile attuazione; con L.R.12/2005 (sottotetti esistenti) ritengo possibile la trasformazione da solaio in abitazione del sottotetto U.I. mp.3149 sub.708.

#### **Aspetto Edilizio:**

Anche per evitare una superflua ripetizione richiamo quanto indicato nella Relazione arch.Cerbino ed anche quanto dallo scrivente annotato nell'accesso agli atti 16.11.22 (doc.5).

Dal loro raffronto emerge che all'abitazione al p.rialzato sub.707 e senza autor.edilizia è stata traslata la porta di accesso alla cucinotta; per quanto mi compete ritengo che la difformità sia regolarizzabile con SCIA in sanatoria per la quale ne prevedo (oblazione, diritti e spese tecniche) un costo di € 1.975 poi posto in detrazione nella stima.

**Ritengo non necessario presentare il Docfa per sostituzione della planim. in quanto non varia la consistenza dei vani e tantomeno la rendita, giuste le direttive Agenzia delle Entrate.**

### **Cap.7 – CARATTERISTICHE e RIFINITURE dell'EDIFICIO**

Anche con riferimento agli elab.grafici (doc.2/a e 2/b) e scatti fotografici (doc.3/a, 3/b e 3/c).

Trattasi di edificio risalente agli anni 1970-1980 realizzato con tipologie e rifiniture dell'epoca, fatte salve le apportate integrazioni / modifiche non degne di nota ad eccezione della trasformazione del sottotetto in uso abitativo del più ampio solaio al 2°p., ex sub.708, nel quale vi sono oggi ricavate 2 U.I. ai subb.721 e 722 di altra proprietà (ved. le qui unite visure e planim.).



È elevato a 2-3 p.f.t. nel quale vi sono ricavate diverse abitazioni oltre al p.semint. nel quale vi sono ricavati i posti auto e cantinole.

Le 2 abitaz. ed accessori si presentano in buono stato di conservazione correlato all'età ed entrambe sono utilizzate da OMISSIS con priorità quella del 1° Lotto.

È costruito con murature portanti in cls per il p.semint. ed in laterizio ai piani superiori, pilatri isolati in c.a., solai in latero-cemento, tetto a tegole di cemento su struttura comunque ad eccezione tetto a copertura del sub.708 (2° Lotto) con tetto in eternit su struttura in legno.

### **Aree scoperte pertinenziali**

- cortilizia in lato est che dà accesso ai posti auto semint. è delimitata da recinzione con cancello manuale e la pavimentazione è rifinita con asfalto in mediocre stato; accessi a p.semint. protetti da infissi a battenti manuale in acciaio con specchiatura a vetro;
- cortilizia in lato S/O che dà accesso ai fabbricati delimitata con recinzioni, cancelletto con pulsanti citofono e pavimentata in porfido;
- giardino nell'angolata sud tenuto a prato con alcuni alberi e cespugli di decoro.

### **Facciate e vano scala cond.le**

sono rifinite al civile e/o con intonaco plastico semifino colorato e dalle quali si aggettano i balconi in c.a. di pertinenza delle U.I. ai vari piani protetti da barriera in acciaio e legno.

Vano scala che diparte dal piano semint. sino al 2°p. / sottotetto con pedate ed alzate in marmo protette da barriera lineare in acciaio, pianerottoli ai vari piani con piastrelle in ceramica; pareti e rovescio rampe intonacate al civile tinteggiate.

### **Rifiniture interne**

Sono di tipo corrente e risalenti all'epoca quali: pareti e soffitto intonacate al civile, pavimenti in ceramica di varie tipologie, portoncino di primo ingresso a 2 battenti in massello e perline ed in alluminio anodizzato con specchiature a vetro per la U.I. al sub.717, porte interne cieche con fodrine verniciare per la U.I. sub.707, serramenti esterni a battente in abete verniciato con vetri lisci



con scuri esterni in legno verniciato per la U.I. sub.707 e con tapparelle in PVC per la U.I. sub.717; impianti di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas **installata in cucina del 1° Lotto e nel bagno al 1°p. del 2° Lotto (\*)** (cert.manut. non rinnovate) regolate da termostati e con elementi radianti in acciaio; impianto elettrico sotto traccia protetti da idoneo quadretto elettrico; impianto citofonico collegato alla pulsantiera a lato cancelletto recinzione; bagni con pavimento e rivestimento in ceramica ed installati i tradizionali sanitari dell'epoca; merita di particolare menzione la pavimentazione in grès dei balconi che presentano esfoliazioni superficiali dovute al gelo e di queste se ne riparlerà in seguito.

**(\*) siccome non a norma ne prevedo la traslazione all'esterno nella stessa e corrispondente posizione di facciata edificio come raffigurata in fotogr. (doc.12); intervento questo che comporta un costo di € 3.300 (iva compr.) come al dettaglio indicato nella replica (cap.12) ed ovviamente posto in detrazione alla stima.**

#### **Box a p.semint. al mp.2096 sub.1 (al di sopra vi è giardino al mp.3149)**

Strada di accesso con slargo antistante il box con pavimento in asfalto in buono stato; pareti esterne del box in esame che presentano tipiche efflorescenze per l'insita umidità del retrostante terrapieno ma senza percolamenti; lo stesso dicasi per il soffitto box con soprastante giardino **pensile** cond.le.

**Il box si presenta in stato di abbandono e soprattutto in disuso da più anni come affermato da OMISSIS in occasione del soprall. 25.03.23.**

#### **Cap.8 – Le APPORTATE MIGLIORIE e le LAMENTATE CARENZE**

Parte Convenuta nella 1^ Memoria ex art.183 VI c. 16.11.21 sostiene di aver effettuato spese straordinarie apportate alle U.I. in esame supportandola dalla Relazione 14.11.18 del Suo CTP

Dalla disamina degli atti e rapportati alla situazione esistente osservo:

#### **7.1 - Apportate Migliorie alle U.I.**

Vi compie i preventivi per rifacimento impermeabilizzazioni balconi al 1° Lotto e per



sostituzione del c.d. eternit sul tetto del 2° Lotto ma senza produrre le relative note spese.

Come dallo scrivente accertato e caso vuole **che** a tutt'oggi nulla è stato apportato.

## **7.2 - Le Lamentate Carenze**

- a) Falda tetto “villetta” al sub.708 (2° Lotto) con copertura in eternit.

Riguarda la falda di tetto che ricopre la sola U.I. ed alla quale competono le manutenzioni ordinarie e straordinarie, se del caso anche con sostituzione dell'eternit ma non certo **le indicate e ritenute superflue** previste migliorie energetiche **che non si addicono alla tipologia dell'edificio ed al mercato di immobili simili.**

*Giova rammentare che ...attualmente non vi è un termine ultimo entro il quale devono essere smaltiti i manufatti contenenti amianto, infatti la L.n.257 del 1992 poneva unicamente il veto alla commercializzazione di tali manufatti a decorrere da 2 anni dall'emanazione della Legge ovvero dal 1994 in poi.*

*L'indicazione contenuta nel PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) –approvato nel 2005 e non più vigente- era da riferirsi ad un obiettivo strategico di Regione Lombardia e non ha alcuna ricaduta, anche sanzionatoria, sul cittadino.*

**Con Memoria ad Osservazioni vengono compiegate le mail 27.03.27 da/per gli Amm.ri Condominio che citano genericamente “smaltimento eternit pericoloso” che come esposto lo ritengo solo per l'aspetto igienico.**

Pertanto ed allo stato l'esistente copertura in eternit svolge comunque la sua funzione, rientra nei tipici deprezzamenti dei fabbricati dell'epoca (1970-80) e come tali già influiti nel loro prezzo di mercato; pertanto lo ritengo non ulteriormente deprezzabile.

- b) Pavimento in grès dei 2 balconi U.I. sub.707 (1° Lotto).

Sul bordo dei 2 balconi vi sono localizzate esfoliazioni dovute al gelo la cui carenza rientra nel consueto deprezzamento attribuito ai fabbricati degli anni 1970-80.

Ho proceduto comunque alla stima della loro riparazione e pro-bono pacis ne pongo in detrazione € 765 come al qui unito dettaglio (all.1).

- c) Infiltrazioni meteoriche all'interno del box al mp.2096 sub.1 (2° Lotto)



In occasione dei soprall. Parte Convenuta mi ha segnalato penetrazione di acque all'interno del box con bagnamenti delle pareti e del soffitto.

Dal raffronto delle risultanze emerse nel soprall. 16.11.22 e con i dati meteorologici dal 01.01.23 al 23.03.23 e con 19 giorni di pioggia (dati meteo in 2° facciata del doc.2/b), posso affermare per esclusione che non vi sono infiltrazioni di acque meteoriche.

Le lamentate efflorescenze sulle 2 pareti esterne sono solo da attribuire all'insita e tipica umidità del retrostante terrapieno tant'è vero che con strumento Hydromette Compact B ho accertato una umidità al 75% ed al soffitto una umidità media del 70%; nelle sole 2 piccole tracce a soffitto prossime all'ingresso una umidità del 90%.

Ribadisco che non vi sono tracce di percolamenti ma solo umidità.

Allo stato ritengo e per esclusione che predette carenze debbano rientrare nella tollerabilità di un box semi-interrato comunque utilizzabile e del fatto ne ho tenuto conto nella determinazione del prezzo.

## Cap.9 - STIMA delle U.I. in esame

### **Criteri di Stima**

È il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali (International Valuation Standard), è definito come l'ammontare stimato per il quale una determinata U.I. può essere compravenduta alla data della stima riferita al 2022-2023 tra un Acquirente ed un Venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti che, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le Parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Le U.I. in esame con le loro pertinenze hanno destinazione residenziale prevalentemente estiva.

I relativi prezzi vanno ricercati e/o attinti dai prezzari del mercato immobiliare in zona di abitazioni compravendute in Castione d.Pres. loc.Dorga ed anche da OMI (doc.7/a e 7/b).



I concetti di stima sono stati altresì determinati sulla base delle caratteristiche indispensabili (intrinseche ed estrinseche) che le U.I. possiedono, nonché dei fattori negativi e positivi che li caratterizzano ed il contesto prevalente turistico che li attornia.

Nello specifico ritengo siano:

**fattori negativi:** la stasi del mercato immobiliare, l'esigenza di adeguarle alle esigenze abitative attuali sia in termini di rifinitura, impiantistiche e sanitarie.

**fattori positivi:** la viabilità primaria e locale, la dotazione del posto auto e box, la localizzazione dell'edificio all'interno del centro abitato di Dorga, la vicinanza dei negozi e dei pubblici servizi, la panoramicità che li attorniano, il buono stato di conservazione dell'edificio correlato all'età.

È predisposta sulla base delle Slp effettive e poi ragguagliate per ogni singola U.I..

### Valutazione

Con le premesse sopra esposte ho proceduto nella richiesta stima delle singole U.I., poi riunite in 1° Lotto e 2° Lotto e per non creare confusioni ho osservato l'ordine espositivo dell'arch.Cerbino.

Più precisamente:

	<b>Tot.Lotti</b>	<b>Q 2/3 in capo a omissis</b>	<b>Q 1/3 in capo agli altri 3 compropr.</b>
<b><u>1° Lotto</u></b>			
- <b>Mp.3149/707 - abit. p.r. + cantina</b> mq 71,60+1,30=arr.mq 73 x € 900/mq=	€ 65.700		
- <b>Mp.3149/711 – posto auto a p.semint.</b> € 14.000 x coeff.0,80 con deprezz.-30% per larghezza ristretta	€ 7.840		
Sommano	€ 73.540		
A dedurre:			
- Prud. quota deprezz.per costo rifacim.pav. balconi abitaz.	€ 765		
- SCIA in Sanat. per traslazione porte cucina: oblazione, diritti, ecc. e Tecnico+o.a. compr. arr.	€ 1.975		
Tot.Detrazioni	€ - 2.740		
<b>Totale Lotto 1</b>	<b>€ 70.800</b>	<b>€ 47.200</b>	<b>€ 23.600</b>
	<del>(47,6%)</del>		
	<b>(48,7%)</b>		



## 2° Lotto

- **Mp.3149/717 –abit. + cantina**  
mq 63,70+1,20=arr.mq 65 x € 900/mq= € 58.500
  - **Mp.3149/708 – rip./sottotetto al 2°p.**  
(trasform. in abitaz.-L.sottotetti)  
mq 36,00 x 0,40=arr.mq 14 x € 900/mq= € 12.600
  - **Mp.2096/1 – box – a stato d'uso, netto**  
Deprezz. del 30% sia perché di dim.  
ristrette quanto per le efflorescenze :  
€ 14.000 – 30% = € 9.800
- Sommano € 80.900

A dedurre:

- contributo prudenziale sostit.copert.  
in Eternit, escluse le migliori energetiche  
mq 60 x € 120/mq= € 7.200 x 40%= arr. € - 2.900
- **messa in sicurezza bagno al 1°p. con trasla-**  
**zione di caldaia a gas all'esterno;**  
**stima dell'intervento, netto degrado** € - 3.300

	<del>€ 78.000</del>	<del>€ 52.000</del>	<del>€ 26.000</del>
<b>Totale Lotto 2</b>	<b>€ 74.700</b>	<b>€ 49.800</b>	<b>€ 24.900</b>
	(52,4%)		
	(51,3%)		
	<del>€ 148.800</del>	<del>€ 99.200</del>	<del>€ 49.600</del>
<b>Compl.</b>	<b>€ 145.500</b>	<b>€ 97.000</b>	<b>€ 48.500</b>
	(100%)		

N.B. a detti importi alla data 17.04.23 vanno detratte debenze per spese condom. insolute (doc.9)  
Lotto 1 per € 2.391,19 e Lotto 2 per € 3.461,65 **ed in totale € 5.852,84.**

<b>Cap.10 – RAFFRONTO tra le STIME arch.Cerbino e arch.Monti</b>
--

Ognuno degli Estimatori utilizza propri criteri per determinare la stima delle U.I. in esame.

Senza intenti polemici evidenzio in particolare che l'arch.Cerbino ha stimato il posto auto e box con coeff. di ragguaglio riferiti alle abitazioni quando invece il mercato li stima a corpo ed ha altresì applicato coeff. di ragguaglio che contrastano con quelli indicati nella qui riprodotta letteratura (F.I.M.A.A.)





2) *Dica se essi siano comodamente divisibili (art.1114 c.cc.) individuando le parti corrispondenti alle quote dei debitori esegutati e predisponendo il relativo progetto di divisione;*

Le U.I. in esame le ritengo non ulteriormente suddivisibili perchè rappresentate da 2 piccole abitaz. (2 bilocali) con annesse pertinenziali cantinole, box e posti auto.

Per entrambe compete la quota indivisa di 2/3 in capo a omissis ed 1/3 ai 3 omississ

Sotto l'aspetto divisionale non vi sono alternative: per quanto mi compete ad ognuna delle Parti andrebbe assegnato indifferentemente una abitazione con i relativi accessori meglio descritti come 1° Lotto e 2° Lotto ed ovviamente con il relativo conguaglio.

3) *In caso negativo: stimi il valore complessivo di mercato dell'immobile in comunione, indicandone l'importo riferibile alle quote dei debitori esegutati e quello dei comproprietari.*

Al riguardo richiamo, anche per evitarne una superflua ripetizione, la stima di cui al Cap.9, nel quale sono raggruppate le U.I. in 1° Lotto e 2° Lotto in compl. € 148.800.=

*Il CTU proceda alla redazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo valore di mercato e di realizzo, da cui dovrà risultare quanto segue:*

Le U.I. in esame non sono oggetto di vendita ma solo di progetto divisionale; riconfermo la stima in ~~€ 148.800~~ € 145.500 ma se queste venissero messe sul mercato è prevedibile una loro riduzione anche del 20% pari ad € 116.400.

È altresì prevedibile, per non dire scontato, un'ulteriore riduzione del prezzo nel caso che le stesse venissero poste a base d'asta con la prosecuzione della Proced.Esec. R.E. 343/2016 e che, come indicato nel Cap.10, ridotto ad € 87.300.

4) *Identificazione precisa del bene pignorato, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Al riguardo richiamo, anche per evitarne una superflua ripetizione, quanto descritto al Cap.4.

Tutte le U.I. fanno parte del "Cond. " al mp.3149 ad eccezione dell'autonomo box al mp.2096 sub.1 che si trova in sottosuolo del giardino al mp.3149 ed in particolare:



1° Lotto

- Abitaz. a p.r. al mp.3149 sub.707 - coerenze da nord ruotando in senso orario: altra U.I., affaccio su cortile, affaccio sul giardino, altra U.I. e vano scala;  
per la cantina: altra cantina, corsello posti auto, altra cantina e terrapieno.
- Posto auto a p.semint. al mp.3149 sub.711 - coerenze da nord ruotando in senso orario:  
corsello, altro posto auto, cortile / giardino, disimpegno cantine.

2° Lotto

- Abitaz. in duplex a p.t./1° al mp.3149 sub.717 - coerenze da nord ruotando in senso orario:  
per il p.t. altra U.I., vano scala, prospetto su cortile, altra U.I.; per il 1°p. altra U.I., vano scala, prospetto su cortile, altra U.I.; per la cantina: altra propr., rampa scala, altra cantina, terrapieno.
- Solaio al mp.3149 sub.708 - coerenze da nord ruotando in senso orario: altra propr., vano scala, U.I. sub.722, affaccio su cortile, altra propr..
- Box a p.semint. al mp.2096 sub.1 con soprastante giardino cond.le al mp.3149 - coerenze da nord ruotando in senso orario: terrapieno, box al sub.2, cortile cond.le al mp.3149, terrapieno di altra U.I. e terrapieno cond. mp.3149.

5) *Descrizione sommaria del bene stesso;*

Richiamo, anche per evitarne una superflua ripetizione, quanto descritto ai Capp.3 e 7.

Riguarda 2 abitazioni e consueti accessori –per comodità raggruppati in 1° Lotto e 2° Lotto- che fanno parte del “Cond.” in Com.di Castione loc.Dorga, via Locatelli n.11/a realizzato

negli anni 1974-78, abitabilità 25.11.78 ed individuato nell’omonimo Comune con il mp.3149.

Riguarda altresì il box a p.semint. al mp.2096 sub.1, sottostante il giardino al mp.3149 e che non fa parte del “Cond.”.



- 6) *Stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*

Le U.I. in esame sono utilizzate dalle famiglie OMISSIS-, prevalentemente nel periodo estivo dandone priorità alla U.I. descritta nel 1° Lotto.

- 7) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti antecedenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico - artistico;*

Al riguardo richiamo, anche per evitarne una superflua ripetizione, quanto descritto al Cap.5.

Parte Convenuta in occasione dei soprall. non ha evidenziato vincoli di sorta e tantomeno di locazione gravanti le U.I. in esame.

Nei rapporti con il "Cond." (racchiudente le U.I. in esame) non emergerebbero

obblighi nell'esecuzione di migliorie descritte nelle convocazioni dal 2008 ad oggi (doc.8).

Su mia richiesta 10.02.23 l'Amm.re del Cond.nio mi ha fatto avere gli ultimi verbali di convocazione assemblee con gli uniti rendiconti 01.07.21/31.06.22 che richiamo (doc.9) dai quali emergerebbe una debenza dei Convenuti verso il Cond.nio di ca ~~€ 4.878~~ **€ 3.852,81**.

Con telefonata 17.04.23 questi mi ha affermato

che ne frattempo sono state sostenute ulteriori spese e che al netto degli acconti versati dalla Parte Convenuta emerge tutt'ora **una debenza di € 5.852,84**

(€ 2.391,19 per l'int.2 / 1° Lotto ed € 3.461,65 per l'int.7 / 2° Lotto)

- 8) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dai documenti visionati non sono emersi vincoli-oneri di natura pubblica e tantomeno verso il "Cond.nio".

- 9) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

Al riguardo richiamo, anche per evitarne una superflua ripetizione, quanto descritto al Cap.6 **che**



evidenzia in particolare la necessità di depositare al Comune una SCIA in Sanatoria per regolarizzare la traslazione porta di accesso alla cucinotta del sub.707 (1°Lotto).

Le U.I. in esame fanno parte del “Cond.nio ” assentito con Lic.Edil.08.06.1974 (prat.edil./74) e reso abitabile con Autorizz. nov.1978 (doc.5 paragr.4).

Trattandosi di area già edificata e di modesta superf. (< mq 5.000) non necessità rilascio CDU.

### **Cap.12 - REPLICA alle OSSERVAZIONI**

Approfittando di questa incombenza vi ho anche inserito alcune precisazioni che ovviamente non sono novativi perché non ne mutano la sostanza.

Alla PEC 10.05.23 del CTP contenente le osserv. alla Bozza di CTU 20.04.23 che ho attentamente esaminato ed alla stessa, osservandone gli assunti, esprimo le dovute repliche.

#### **1. Criteri di stima / ricerche di mercato**

Ritiene eccessivo il prezzo di € 900/mq attribuito alle U.I. in esame e lo riduce, senza supporto alcuno, ad € 850/mq per il Lotto 1 ed € 800/mq per il Lotto 2 e forsanche finalizzato ad allinearli alla stima dell'arch.Cerbino (Proc.Esec.346/2016).

Le imputa altresì alla presenza di umidità all'interno dei locali al 1°p. del Lotto 2 originata dalla copertura in eternit e che le U.I. in esame ricadono forsanche in classe energetica G.

**Replica del CTU:** l'osservazione non è accolta e riconfermo il prezzo unitario di € 900/mq perché si confà alle acquisite ricerche di mercato riguardanti U.I. degli anni 1970-80 (doc.7/a e 7/b) e che in occasione dei soprall. non si sono rilevate presenze di umidità.

#### **2. Esistenza eternit sul tetto U.I. di cui al Lotto 2**

Insiste nella riduzione del prezzo unitario per l'esistenza dell'eternit supportandola dalle mail 27.03.23 tra gli amm.ri del Cond.nio con oggetto “sollecita il Cond.nio a smaltire l'eternit pericoloso”.



**Replica del CTU:** l'osservazione non è accolta e riconfermo l'assunto di cui al Cap.8 paragr.7.2/a che la lamentata pericolosità dell'eternit si riferisce al solo aspetto igienico come tra l'altro lo sono le coperture di tantissimi altri edifici e fra essi quelli pubblici.

### **3. La tipologia delle U.I. per l'assenza di un 2° bagno**

Il CTP insiste nella riduzione del prezzo unitario delle U.I. in assenza di un 2° bagno.

**Replica del CTU:** l'osservazione non è accolta in quanto:

- L'abitaz.al sub.707 di cui al 1° Lotto non è altro che un bilocale con una slp di mq 66 e nella quale è materialmente impossibile realizzarvi un 2° bagno;
- L'abitaz. in duplex al sub.717 di cui al 2° Lotto, non è altro che un bilocale con una slp di mq 63, compreso il piccolo vano di ca mq 7 che è utilizzato come cameretta (anche se non possiede i requisiti di abitabilità); allo stato ritengo controproducente installarvi un 2° bagno che in concreto ne riduce la fruibilità.

### **4. La caldaia a gas installata nel bagno al 1°p. della U.I. 2° Lotto**

Fa rilevare che l'installazione della C.T. non è a norma e va installata in altro ambiente.

**Replica del CTU:** l'osservazione è accolta e la carenza è sfuggita in sede di Bozza di CTU.

Per razionalità, per economia e per non coinvolgere l'intero impianto ne prevedo la traslazione all'esterno incassandola nella corrispondente facciata come raffigurato nella foto (doc.12); l'intervento comporta l'ampliamento del balcone -per ovvia manutenzione-, sostituzione dell'esistente ed obsoleta C.T. con altra attuale del tipo a condensazione di pari calorie, scarico condensa nel contiguo pluviale sostituendolo con altro in pvc (per evitarne l'ossidazione), l'immissione fumi nell'esistente canna fumaria, collegamento alla rete gas già esistente a lato.

Il prevedibile costo si può riassumere e stimabile:

- Idraulico: nuova C.T., cassone, operai e raccorderia € 2.000-60% degrado =	€ 800
- opere edili: incasso C.T., ampl.balcone, pluviale pvc, Tecnico per Cila ecc.	€ 2.200
	sommano € 3.000
	iva 10% € 300
<u>totale costo da porre in detrazione alla U.I. 2° Lotto</u>	<u>€ 3.300</u>



## 5. Situazione rate scadute condominiali

Il CTP con PEC 10.05.23 ore 16.49 produce un e/c del Cond.nio ,  
periodo 01.07.22/30.06.23 riguardante le abitaz. di cui al 1° Lotto e 2° Lotto (per il Cond.nio  
int.2 e int.7) con saldo di €-3.852,81.

**Replica del CTU:** riconfermo quanto indicato nel cap.11 / paragr.7 che indica una debenza di €  
5.852,84 (doc.9) segnalata dall'Amm.re nella telefonata 17.04.23.

### CONCLUSIONI della CTU

#### Le osservazioni del CTP e correlate repliche

**non comportano sostanziali modifiche alla Bozza di CTU e che riconfermo,**  
ivi comprese le precisazioni man mano inserite nei Cap.6 usque 11 nonché aggiornare la stima 2°  
Lotto per la messa in sicurezza del bagno al 1°p. risultato fuori norma.

\*

#### ~~Con riserva di ulteriori rettifiche e/o integrazioni.~~

Documentazione allegata:

- all.1: stima riparazione balconi U.I. 1° Lotto;
- doc.1: visure Catasto Terreni e Fabbricati con le relative planim.;  
doc.2/a: verbale n.1 di soprall. 16.11.22 con rilievo U.I.;  
doc.2/b: verbale n.2 di soprall. 25.03.23 limitato al box per verifica umidità;  
doc.3/a+b+c: scatti fotografici delle U.I. in esame;  
doc.4: ispezioni ipotecarie con 2 note di voltura;  
doc.5: prospetto pr.edilizie acquisite nell'accesso 16.11.22 con stralcio progetti ed autorizz.;  
doc.6: stralcio azzonamento norme del PGT appr.18.02.22;  
doc.7/a+b: stralcio prezzari ed OMI nonché proposte Agenzie locali;  
doc.8: verbali assemblee dal 2008 ad oggi del "Cond.nio";  
doc.9: verbale assemblea 12.08.22 con rendiconti del "Cond.nio";  
doc.10: **Bozza di CTU 20.04.23;**  
doc.11: **PEC 10.05.23 arch.con Osservazioni alla Bozza di CTU 20.04.23; Bozza fotografica**  
doc.12: **adeguamento caldaietta a gas del bagno al 1°p. 2° Lotto.**

Bergamo, li 25.05.2023

Il CTU  
(arch. Osvaldo Monti )

