

Studio Tecnico Geom. Luca Algisi

Via G. Carducci n° 3 – 24127 Bergamo

Tel./Fax. 035-5292324 – mail pec: luca.algisi@geopec.it



## ELABORATO PERITALE DEL C.T.U. (Geom. Luca Algisi)



## TRIBUNALE DI BERGAMO 4<sup>a</sup> Sezione Civile

CAUSA CIVILE N. Gen. Rep. 3492/2024



Attore: [REDACTED]  
Convenuto (non costituito): [REDACTED]



GIUDICE: ILL.MA DOTT.SSA LAURA BRAMBILLA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Premesso che:



- all'udienza del 27.11.2024 l'Ill.mo Giudice Dr.ssa Laura Brambilla nominava lo scrivente in qualità di C.T.U., per la procedura in epigrafe, ponendo i seguenti quesiti:

**"Il consulente, compiuta ogni indagine ritenuta necessaria, esperito e rinnovato il tentativo di conciliazione:"**

**1) descriva i beni immobili da dividere e proceda all'identificazione degli stessi (ubicazione, confini, dati catastali);**

**2) verifichi l'attuale titolarità degli immobili in capo ai condividenti e la libertà da eventuali pesi o iscrizioni (con il compimento di tutte le indagini e visure necessarie**

**ove non già in atti e segnatamente: acquisizione del titolo di provenienza del bene al dante causa dei condividenti; ricerca delle trascrizioni e iscrizioni, gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa);**

**3) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili (per le costruzioni**

**iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 prosci la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85; per le costruzioni iniziate**

**successivamente a tale data, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso di costruire evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di titolo o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di Condono Edilizio e a pagare la relativa oblazione; per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente, a norma dell'art. 18 legge 47/85);**

**4) provveda alla stima secondo il valore venale attuale dei beni da dividere;**

**5) verifichi se i beni da dividere siano comodamente divisibili (tenendo conto che si ha comoda divisibilità quando concorrono tutte le seguenti condizioni: a) è possibile un materiale frazionamento; b) se il frazionamento di singole unità è possibile sulla base**

**ASTE GIUDIZIARIE®** delle normative edilizie e urbanistiche; c) il frazionamento non implica la realizzazione di opere di divisione eccessivamente onerose; d) si possono formare

quote suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi; e) il valore delle porzioni non risulta sensibilmente inferiore al valore dell'intero);

6) proceda, ove possibile, alla formazione di porzioni, comprendendo una quantità di immobili di eguale natura e qualità in proporzione dell'entità di ciascuna quota;

7) indichi l'entità dei conguagli eventualmente necessari;

8) tenti in ogni caso la conciliazione della lite."

- in tale sede si conveniva di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 11.12.2024 alle ore 09:00 presso i luoghi oggetto di causa;

- al C.T.U. veniva concesso termine sino al 29.03.2025 per l'espletamento dell'incarico conferito;

- a seguito dell'istanza di proroga depositata dallo scrivente, per fatti a lui non imputabili, l'Ill.mo Sig. Giudice concedeva termine sino al giorno 01.05.2025 per l'invio delle proprie conclusioni al fine di ricevere, entro i successivi dieci giorni, eventuali osservazioni alle quali replicare, con consegna dell'elaborato peritale definitivo, entro il 20.05.2025;

- entro i tempi gentilmente concessi lo scrivente C.T.U. ha provveduto a trasmettere al Legale di parte attrice bozza della propria relazione;

- entro tale termine non sono pervenute osservazioni alla bozza di C.T.U.;

**ciò premesso**

il sottoscritto Consulente Tecnico, nella sua qualità *ut-supra*, esaminati gli atti, ispezionato i luoghi ed esperita ogni indagine necessaria anche presso la P.A., assolve il suo incarico

**ASTE GIUDIZIARIE®** dando risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

## **RELAZIONE**

### **1.0.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**



Previa analisi del fascicolo di causa e il reperimento di ulteriore documentazione in ambito catastale tramite la banca informatizzata dell'Agenzia delle Entrate – Servizi del Territorio, le attività peritali si sono svolte con le seguenti modalità.

Così come convenuto in sede di udienza di nomina le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 11.12.2024, presso gli immobili oggetto di causa, alla presenza [REDACTED].

Risultato vano il tentativo di accedere ai locali occupati dalla parte convenuta stante la sua assenza, il C.T.U. si riservava di trasmettere raccomandata a/r al fine di invitare la stessa a rendere accessibile l'immobile (*All.to n° 1\_Verbale O.P. n. 1*).

Pertanto lo scrivente, in data 12.12.2024, provvedeva a trasmettere raccomandata a/r indirizzata alla parte non costituita invitandola a rendere accessibili gli immobili oggetto d'accertamento il giorno 13.01.2025 alle ore 09:00 o, in caso di impedimenti, di contattare lo scrivente per concordare nuova data (*nella medesima missiva il C.T.U. informava che, nulla ricevendo in tal senso o in caso di assenza all'appuntamento richiesto, lo scrivente si sarebbe visto costretto, suo malgrado, a richiedere all'Ill.mo G.I. di essere autorizzato all'ausilio della forza pubblica*).

Nonostante la mancata restituzione della ricevuta di ritorno il C.T.U., in accordo con il Legale di parte attrice, si recava comunque in tal data presso i luoghi di accertamento, alla presenza [REDACTED], nella speranza, risultata vana, di poter accedere agli immobili (*All.to n° 1\_Verbale O.P. n. 2*).

Stante ciò il C.T.U., in accordo con il Legale di parte attrice, si vedeva quindi costretto a depositare istanza onde poter essere autorizzato ad avvalersi della Forza Pubblica per poter compiere i necessari accertamenti (*istanza che veniva favorevolmente accolta in data*

*31.01.2025*).

Concordato quindi con il Legale di parte attrice il proseguo delle operazioni peritali, impossibilitato in precedenza per impegni professionali, il C.T.U., in data 14.03.2025, trasmetteva raccomandata a/r indirizzata alla parte convenuta (non costituita)



**ASTE GIUDIZIARIE®** invitandola nuovamente a rendere accessibili gli immobili il giorno 24.03.2025 ore 14:30  
informandola nel contempo circa l'eventuale possibilità di intervento della forza pubblica  
*(la medesima comunicazione veniva depositata nella cassetta postale).*

In virtù di tali accadimenti e dell'imminente scadenza dei termini concessi per l'espletamento dell'incarico, il C.T.U. si vedeva quindi costretto a depositare istanza per la richiesta di proroga che veniva gentilmente concessa dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 20.03.2025.

Il giorno 24.03.2025 si è dato quindi seguito alle operazioni peritali, alla presenza [REDACTED]  
[REDACTED], nel corso delle quali, vista l'ostilità mostrata dalla parte convenuta che non consentiva l'accesso ai beni, si rendeva necessario l'intervento delle forze dell'ordine grazie alla quale è stato poi possibile procedere ai rilevamenti del caso (*All.to n° 1\_Verbale O.P. n. 3*).

#### **2.0.0 - RISPOSTE AL QUESITO**

***"Il consulente, compiuta ogni indagine ritenuta necessaria, esperito e rinnovato il tentativo di conciliazione:***

#### **2.1.0 - Descrivere i beni immobili da dividere e procede all'identificazione degli stessi (ubicazione, confini, dati catastali)**

Oggetto della presente relazione sono beni immobili ubicati in zona semi-centrale del Comune di Dalmine, alla via Cherubini n. 15, inseriti in contesto condominiale la cui edificazione risale ai primi anni 90 (fine lavori anno 1993).

Nello specifico trattasi di:

1) Appartamento a piano rialzato costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno e due balconi con piccolo giardino pertinenziale il tutto censito al Catasto Fabbricati - fg. SF/6 - con la particella:

5998 sub.2, via Cherubini s.n., piano T, Cat. A/2 Cl.1 vani 5,5 superficie catastale totale mq.105, superficie totale escluse aree scoperte mq.93 Rendita Euro 411,87.

Confini, in senso orario, partendo da nord: pianerottolo, enti comuni 5598 sub.1 e appartamento 5598 sub.3.



Caratteristiche: Pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, serramenti in legno con doppi vetri e oscuramenti con avvolgibili in p.v.c., riscaldamento autonomo con elementi scaldanti in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, pareti e soffitti tinteggiati a civile con presenza di controsoffitti in cartongesso, porte in legno tamburato.

Stato di conservazione: normale - discreto.

2) Autorimessa a piano seminterrato censita al Catasto Fabbricati- fg. SF/6 - con la particella:

5998 sub.24, via Cherubini s.n., piano S1, Cat. C/6 Cl.2, mq.34, superficie totale mq.36

Rendita Euro 54,43.

Confini, in senso orario, partendo da nord: autorimessa 5598 sub.25, spazio di manovra 5598 sub.1, terrapieno e muro di fondo.

Caratteristiche: Pavimentazione in piastrelle di klinker, murature e soletta in getto di calcestruzzo, basculante in lamiera preverniciata ed impianto elettrico e vista.

Stato di conservazione: normale.

Per la conformazione geometrica dei beni è possibile far riferimento alla rappresentazione grafica di rilievo (*All.to n. 2*) mentre, per ciò che riguarda le succitate caratteristiche, al relativo report fotografico (*All.to n. 3*).

**2.2.0 - Verifichi l'attuale titolarità degli immobili in capo ai condividenti e la libertà da eventuali pesi o iscrizioni (con il compimento di tutte le indagini e visure necessarie ove non già in atti e segnatamente: acquisizione del titolo di provenienza del bene al dante causa dei condividenti; ricerca delle trascrizioni e iscrizioni, gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa)**

Porzioni immobiliari in Comune di Dalmine, sezione urbana Sforzatica, identificate al C.F.-

foglio SF/6-con il mappale 5998 subb. 2 e 24.

Esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con aggiornamento alla data del 31 marzo 2025, verificata la

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
regolarità degli atti di trasferimento nell'ultimo ventennio e la continuità delle trascrizioni  
di cui all'art. 2650, cod. civ.,

**risulta**

che gli immobili qui in oggetto sono di piena ed assoluta proprietà dei signori

[REDACTED] per averli acquistati dalla società

[REDACTED] in forza dell'atto in

data 17 dicembre 1993 n.105456 di rep. del notaio Sella dr. A., trascritto a Bergamo in

[REDACTED] data 7 gennaio 1994 ai nn.616/482 e che a carico dei beni medesimi, a far stato dal

ventennio alla detta data di aggiornamento, non esistono formalità di iscrizione o di

trascrizione pregiudizievoli, né figurano trascritti privilegi e non risultano atti di

donazione, né successioni apertesi nell'ultimo ventennio, ad eccezione delle seguenti

formalità:

1) la servitù reciproca di passaggio pedonale e carrale gravante sulla rampa di accesso alle autorimesse del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari qui in oggetto e del fabbricato finitimo attualmente identificato al C.F. al foglio SF/6 con il mappale 5138 costituita nel citato atto in data 17 dicembre 1993 n.105456 di rep. del notaio Sella dr. A.

2) la domanda di divisione giudiziale avanti il Tribunale di Bergamo di cui al n.84 rep. in data 5 settembre 2024, trascritta a Bergamo in data 11 novembre 2024 ai nn.59112/42750;

A tal proposito si precisa che l'area sulla quale è sorto il condominio del quale fanno parte le porzioni immobiliari qui in oggetto è compresa nel piano di lottizzazione stipulato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] a favore del COMUNE DI DALMINE in data 30 ottobre 1991 al n.51437 di rep. del notaio Quarti dr.ssa G., trascritta a Bergamo in data 28 novembre 1991 ai nn.34615/25997, le cui opere di lottizzazione, al momento del citato atto di acquisto in data 17 dicembre 1993 n.105456 di rep. del notaio Sella dr. A., non erano state ancora

completate e la società [REDACTED] si obbligava, a a completare, a suo carico, l'esecuzione delle opere di lottizzazione stesse.

Nel merito si produce documentazione relativa all'intestazione attuale dei beni con relativi elaborati planimetrici (*All.to n. 4*) e risultati delle ispezioni ipotecarie (*All.to n. 4.1*).

**2.3.0 - Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili (per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85; per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso di costruire evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di titolo o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di Condono Edilizio e a pagare la relativa oblazione; per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente, a norma dell'art. 18 legge 47/85)**

Conformemente al quesito posto lo scrivente ha provveduto a verificare la corrispondenza tra la documentazione edilizio/urbanistica, reperita presso l'U.T.C. previa formale istanza depositata in data 12.12.2024, e lo stato di fatto degli immobili oggetto di rilevamento.

#### ELENCO LICENZE EDILIZIE REPERITE PRESSO L'U.T.C.

1. Concessione per esecuzione lavori edili – P.E. (n. 2861) n. 1278/magg. protocollo n. 13571 del 13.12.1991, relativa alla costruzione di palazzina di n. 12 appartamenti.
2. Concessione di variante alla Concessione n. 2861 per opere in corso – P.E. n 4960/min. protocollo n. 4829 del 22.07.1993.

In seguito alle suddette licenze il Comune di Dalmine ha rilasciato, in data 05.08.1996, il relativo certificato di abitabilità.

La documentazione sopra richiamata viene allegata alla presente relazione (*All.to n. 5*).

#### DIFFORMITA' RISCONTRATE

Tenuto conto della succitata documentazione e dei rilievi svolti il C.T.U. riferisce aver riscontrato le seguenti difformità:



<sup>1)</sup> maggior dimensione porta finestra locale cucina (*larghezza rilevata in mt. 1,20 anziché mt. 0,80 da progetto*);



- 2) maggior dimensione porte finestre locali camera singola e matrimoniale (*larghezza rilevata in mt. 1,20 anziché mt. 0,80 – 0,90 da progetto*);
- 3) Lievi differenze geometriche che si ritengono rientrare nelle tolleranze costruttive sia per quanto concerne il bene residenziale che ad uso autorimessa.



Non si produce il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobili all'urbano.



#### 2.4.0 - Provveda alla stima secondo il valore venale attuale dei beni da dividere



Ai fini della determinazione del valore di mercato, seguono prospetti per la determinazione della consistenza di ogni unità immobiliare con applicazione dei coefficienti d'adeguamento in funzione della relativa destinazione dell'uso.



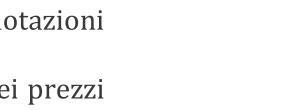
| <b>DALMINE - VIA CHERUBINI n. 15</b><br><b>Fg. 6 - part. 5998 - Sub. 2</b> |             |                   |                      |                   |
|--|-------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Locale</b>  | <b>U.m.</b> | <b>Superficie</b> | <b>Coeff. Adegu.</b> | <b>Sup. Ragg.</b> |
| <b>Appartamento</b>  | mq.         | 94,00             | 1,00                 | 94,00             |
| <b>Balcone</b>   | mq.         | 8,00              | 0,25                 | 2,00              |
| <b>Terrazzo</b>  | mq.         | 15,40             | 0,35                 | 5,39              |
| <b>Giardino</b>  | mq.         | 62,00             |                      |                   |
| fino a 25 mq. (15%)  | mq.         | 25,00             | 0,15                 | 3,75              |
| eccedenza (5%)   | mq.         | 37,00             | 0,05                 | 1,85              |
|  |             |                   |                      | <b>106,99</b>     |

| <b>DALMINE - VIA CHERUBINI n. 15</b><br><b>Fg. 6 - part. 5998 - Sub. 24</b> |            |              |             |              |
|---|------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Autorimessa</b>  | <b>mq.</b> | <b>38,00</b> | <b>1,00</b> | <b>38,00</b> |

Effettuata un'indagine dell'andamento del mercato della zona, il sottoscritto ha ritenuto poter procedere a mezzo "stima comparativa diretta".

Le fonti da cui sono stati estratti i valori unitari più probabili sono le seguenti: Agenzie immobiliari con proposte similari agli immobili in oggetto - Banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (anno 2024 semestre n. 2) - Listino dei prezzi degli immobili edito dalla F.I.M.A.A. di Bergamo (anno 2024).



Svolti quindi gli opportuni accertamenti e indagini di mercato nella zona, accertate l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura e rispettive consistenze, applicati i coefficienti di valutazione sopra descritti, moltiplicati per il valore medio determinato dal C.T.U. in €/mq. 1.400,00 per ciò che concerne l'unità residenziale, si ottiene il seguente valore unitario.

**VALORE DI MERCATO unità immobiliare mapp. 5998 - sub. 2 (Appartamento)**

mq. 106,99    X    €/mq. 1.400,00    = € 149.786,00

arrotondabile a € 150.000,00.

Per quanto riguarda il bene ad uso autorimessa, che assume carattere di box doppio, si applica invece un valore medio di €/mq. 800,00 ottenendo il sotto riportato valore unitario.

**VALORE DI MERCATO unità immobiliare mapp. 5998 - sub. 24 (Autorimessa)**

mq. 38,00    X    €/mq. 800,00 = € 30.400,00

arrotondabile a € 30.000,00.

Considerato che il valore globale della massa da dividere è stimato dallo scrivente C.T.U. in complessivi € 180.000,00 (*diconsi euro centoottantamila/00*), si ottengono i sotto riportati valori in ragione delle quote degli aventi diritto:

|                 |                               |             |
|-----------------|-------------------------------|-------------|
| 1. [REDACTED] - | Diritto di: Proprietà per 1/2 | € 90.000,00 |
| 2. [REDACTED] - | Diritto di: Proprietà per 1/2 | € 90.000,00 |

Il C.T.U. evidenzia che tale valutazione è stata svolta considerando i beni come conformi dal punto di vista edilizio, ovvero sanati (poiché regolarizzabili) in funzione delle difformità elencate ai par. 2.3.0).

**2.5.0 - Verifichi se i beni da dividere siano comodamente divisibili (tenendo conto che si ha comoda divisibilità quando concorrono tutte le seguenti condizioni: a) è possibile un materiale frazionamento; b) se il frazionamento di singole unità è possibile sulla base delle normative edilizie e urbanistiche; c) il frazionamento non implica la realizzazione di opere di divisione eccessivamente onerose; d) si possono formare quote suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi non gravate da pesi.**

## ASTE GIUDIZIARIE® servizi e limitazioni eccessivi; e) il valore delle porzioni non risulta sensibilmente inferiore al valore dell'intero)

Tenuto conto che concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 c.c. postula, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote omogenee suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e che, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, lo scrivente ritiene che la natura e consistenza degli immobili non consentono la suddivisione in lotti secondo le quote di effettiva spettanza di ciascun condividente su ogni bene (*essendo il compendio immobiliare composto da un appartamento e una autorimessa*).

Si ritiene infatti che detti beni, nello stato di fatto in cui si trovano, non possano essere considerati "comodamente divisibili" ritenendo che le rispettive caratteristiche tipologiche e costruttive esprimano la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell'attuale stato di fatto e consistenza in cui si trovano.

### 2.6.0 - Proceda, ove possibile, alla formazione di porzioni comprendendo una quantità di immobili di eguale natura e qualità in proporzione dell'entità di ciascuna quota

Attesa la non comoda divisibilità degli immobili siti nel Comune di Dalmine lo scrivente C.T.U. si ritiene esonerato dal dover predisporre un progetto divisionale.

Si ritiene pertanto che l'unica soluzione percorribile, onde scongiurare la vendita degli immobili, sia l'acquisizione da parte di uno dei condividenti della restante quota a fronte della corresponsione del valore determinato dal C.T.U. indicato al par. 2.4.0).

### 2.7.0 - Indichi l'entità dei conguagli eventualmente necessari

Attesa la non comoda divisibilità degli immobili non si provvede a dar risposta al presente quesito.



2.8.0 - Tenti in ogni caso la conciliazione della lite



Considerato la contumacia della parte convenuta nonché le difficoltà cui è incorso il C.T.U., così come relazionato al par. 1.0.0), si riferisce che non è stato possibile tentare la conciliazione.

**3.0.0 - CONCLUSIONI**



Ritenuto di aver ottemperato all'incarico conferito il Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.I. per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

I più deferenti ossequi.



Bergamo, 16.05.2025



(Geom. Luca Algisi)

**Allegati:**



n° 1 – *Verbali operazioni peritali nn° 1-2-3*



n° 2 – *Planimetrie di rilievo (stato di fatto dei luoghi)*



n° 3 – *Documentazione fotografica*



n° 4 – *Documentazione catastale (visure e planimetrie)*



n° 4.1 – *Ispezioni ipotecarie*

n° 5 – *Licenze edilizia e abitabilità*



Causa Civile n° 3492/2024

12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

