

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

Causa Civile n.4010/2024 R.G.

OMISSIS

contro



**INTEGRAZIONE
alla**

RELAZIONE DI STIMA

Giudice

Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

C.T.U.

Arch. Pierluigi Maria Bovi

Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. Osservazioni dell'Avv. OMISSIS per OMISSIS.....	3
3. Risposte alle osservazioni dell'Avv. OMISSIS per OMISSIS.....	4
4. ALLEGATI.....	5



1. PREMESSA

In data 20/11/2025 lo scrivente Arch. Pierluigi Maria Bovi, nominato CTU nella causa in epigrafe, depositava la consulenza contenente le risposte alle osservazioni trasmesse dalle parti al CTU.

Con provvedimento del 03/12/2025 l'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Domenico Scibetta:

lette le note depositate dalle parti per la trattazione scritta della causa;

rilevato che il c.t.u. non ha risposto alle osservazioni formulate da OMISSIS;

assegna al c.t.u il termine del 15 gennaio 2026 per integrare il proprio elaborato fornendo specifica risposta alle suddette osservazioni;

Con il decreto di fissazione di udienza del 17/06/2025 il Giudice disponeva che «le eventuali osservazioni, contestualmente al loro deposito, vengano trasmesse dalle parti al c.t.u. e che questi risponda alle osservazioni con atto da depositare entro il 20 novembre 2025».

Pertanto, l'esperto depositava "Istanza di chiarimenti in merito alla procedura di deposito delle osservazioni delle parti al CTU" allegata alla presente integrazione con la lettera F.

2. Osservazioni dell'Avv.OMISSIS per OMISSIS

Di seguito si riportano gli stralci delle osservazioni ritenuti salienti ai fini della perizia.

1. A proposito dell'usufrutto della Sig.ra OMISSIS, all'Avv. OMISSIS

[...] preme nuovamente portare l'attenzione in ordine al fatto che, a seguito del decesso del Sig. OMISSIS, la quota di usufrutto della Sig.ra OMISSIS dovrebbe intendersi accresciuta, in forza delle previsioni di cui all'atto notarile di compravendita, anziché verificarsi il consolidamento di tale diritto con la quota di proprietà dei nudi proprietari.

[...] la scrivente difesa non concorda con tale interpretazione (del delegato alla vendita, N.d.CTU), come peraltro già riferito, che pare essere stata ripresa anche dal CTU nella formulazione dell'elaborato peritale.

2. A proposito del valore di €.330.767,00 utilizzato per l'odierna procedura, l'Avv. OMISSIS osserva che nella perizia della procedura esecutiva n.77/2023 R.G.Es. il CTU

[...] rispondeva abbassando il valore dell'immobile ad €.309.491,00 (già decurtata la somma di €.5.000,00 per la regolarizzazione del compendio). Pertanto, il calcolo effettuato dal CTU al punto 4.1.4, relativamente all'usufrutto, dovrà essere rivisto in considerazione di quanto sopra.

3. In ultimo, l'Avv. OMISSIS non concorda con la metodologia di calcolo applicata.

[...] per il calcolo del valore della piena proprietà dell'immobile pare non sia decurtato

il valore dell'usufrutto, dall'intero. [...] Ciò viene peraltro riconosciuto a pagina 7 dal CTU medesimo (nonché dalla nota n.5, pagina 8), ma il calcolo effettuato pare non riprendere detto criterio.

3. Risposte alle osservazioni dell'Avv. OMISSIS per OMISSIS

1. Come già risposto alle osservazioni dell'Avv. OMISSIS, il CTU deve rispondere strettamente alle domande del Giudice. Per quanto riguarda l'“interpretazione [...] che pare essere stata ripresa anche dal CTU”, lo stesso si è basato sulle risultanze dell'ispezione ipotecaria fatta durante la relazione di stima della procedura esecutiva n.77/2023 R.G.Es.
2. Quanto scritto dal CTU risulta esatto. Il valore della piena proprietà corrisponde al valore di mercato dal quale vanno decurtate le spese tecniche per la regolarizzazione. Il valore di € 309.491,00 corrisponde alla nuda proprietà (€ 314.491,00) meno le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (€ 5.000,00).
3. OMISSIS ha l'usufrutto su 1/2 non sull'intero. A pag.7 della CTU v'è solo il prospetto dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto, mentre la nota 5 a pag.9 (non a pag.8) esplicita un passaggio del calcolo eseguito.

Pertanto, viste le ulteriori osservazioni, l'esperto ritiene di aver compiutamente risposto nella relazione di stima depositata.

Il consulente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente integrazione alla Relazione di Stima costituita da 5 pagine complessive e 2 allegati indicizzati dalla lettera F alla lettera G, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bergamo, 14/01/2026.

Il CTU

Arch. Pierluigi Maria Bovi

(F.to digitalmente)

4. ALLEGATI

Allegato F) Istanza di chiarimenti in merito alla procedura di deposito delle osservazioni delle parti al CTU

Allegato G) Osservazioni dell'Avv.OMISSIS per OMISSIS

