

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 194/2014 (CUI SONO RIUNITE R.G.E. 486/14 + 32/17+ 154/19)

N°7817/2021 Ruolo Generale

G.I. Dott. Luca Fuzio

C.T.U. Arch. Francesco Garruzzo

Giudice Istruttore: Dott. Luca Fuzio

PREMESSO

Che all'udienza del 30 maggio 2023 il sottoscritto Architetto Francesco Garruzzo libero professionista in Bergamo, Via Carlo Serassi n. 11/2, veniva nominato **CTU** alla causa indicata in epigrafe (n.7817/2021 R.G.);

➤ Che, dopo il giuramento di rito, veniva posto al CTU il seguente quesito:

“ Dica il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, esaminata in particolare la perizia depositata nella procedura esecutiva n. 194/14 R.G.F., effettuato sopralluogo sui luoghi di causa, se gli immobili oggetto della domanda di divisione (indicati nella perizia svolta in sede esecutiva come Lotti 3, 4, 5) sono comodamente divisibili, eventualmente predisponendo un'ipotesi di progetto divisionale, ovvero specificando analiticamente le ragioni della ritenuta non comoda divisibilità”.



- ✦ Che il Tribunale di Bergamo ha concesso il termine di giorni 45 al CTU per il deposito della relazione di consulenza tecnica fino al 24.07.2023 ed ha fissato per il giorno 09 giugno 2023 alle ore 17.00 in Via Europa n°250 a Ponte Nossola (BG) l'inizio delle operazioni peritali;

- ✦ Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 09 giugno 2023 alle ore 17.00 in Via Europa n°250 a Ponte Nossola (BG). Alle operazioni ha presenziato solo il sig. Bassanelli Giambattista (comproprietario) che ha aperto i locali per il sopralluogo.

- ✦ Che alla data del 08/09/2023 non è stata depositata alcuna osservazione alla bozza di relazione depositata in data 29 giugno 2023

CIÒ PREMESSO

Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- ✦ comoda divisibilità degli immobili ispezionati lotto 3, 4, 5 come da perizia del 06/04/2021

Generalità

Lotto 3 locale commerciale composto da:

Laboratori per arti e mestieri sito in Via Europa 250

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 4, particella 937, subalterno 703, indirizzo Via Europa, 250, piano T, comune Ponte Nossola, categoria C/3, classe 2, consistenza 288 mq, superficie 319mq, rendita € 639,58

Identificativo corpo: Terreno di pertinenza.

artigianale sito in Via Europa 250

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria Ponte Nossola, foglio 1, particella 644, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 04 are 40 ca, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 1,14

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria Ponte Nossola, foglio 1, particella 1450, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 05 are 40 ca, reddito dominicale: € 1,53, reddito agrario: € 1,39

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Via Europa 250

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria Ponte Nossola, foglio 1, particella 12, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 02 are 30 ca, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,42



DESCRIZIONE

L'immobile si trova sulla strada principale che porta a Clusone e si compone di un locale commerciale (ex artigianale) che si trova al piano terra ed è composto da: area espositiva, ufficio, disimpegno, servizi igienici con terreni di pertinenza da utilizzare come parcheggio per i clienti.

L'immobile è stato valutato nella sua complessiva consistenza, per i volumi che esso esprime e le pertinenze. A tale componente va compresa l'area agricola, che non ha autonoma utilizzabilità.

I motivi della non comoda divisibilità dell'immobile sono essenzialmente da ascrivere alla specifica conformazione del fabbricato e dei terreni, alla necessità di imporre comunque vincoli a carico delle porzioni frazionate, alle notevoli spese eventualmente necessarie, all'evidente deprezzamento delle ipotetiche porzioni in proporzione al valore dell'intero.

Lotto 4 Appartamento al primo piano

Abitazione di tipo economico sita in Via Europa 250

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 937, subalterno 704, indirizzo Via Europa, 250, piano Primo, comune Ponte Nossola, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 80mq, rendita € 165,27

Confini: L'immobile confina con le particelle: 644, 655, con il lotto 5, Via Europa e al piano terra con il negozio del lotto 3.



DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno.

L'immobile valutato nella sua complessiva consistenza non risulta comodamente divisibile allo scopo di ottenere unità distinte, in quanto superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Lotto: 005 - Appartamento al primo piano

Abitazione di tipo economico sita in Via Europa 250

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 4, particella 937, subalterno 705, indirizzo Via Europa 250, comune Ponte Nossola, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 115 mq

Confini: L'immobile confina con il lotto 4, e al piano terra con il negozio lotto 3.



DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un appartamento che si trova al primo piano (senza ascensore) ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno.

L'immobile valutato nella sua complessiva consistenza non risulta comodamente divisibile allo scopo di ottenere unità distinte, in quanto superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

CONCLUSIONI

Dopo aver ispezionato i lotti 3, 4 e 5, oggetto della presente consulenza, averne eseguito un rilievo metrico e fotografico ed averne valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ha accertato che gli immobili **non possiedono i requisiti minimi per poter essere divisi in più lotti**.

A questa conclusione lo scrivente è giunto rilevando:

- **Per il lotto 3** i motivi della non comoda divisibilità dell'immobile sono essenzialmente da ascrivere alla specifica conformazione del fabbricato e dei terreni, alla necessità di imporre comunque vincoli a carico delle porzioni frazionate, alle notevoli spese eventualmente necessarie, all'evidente deprezzamento delle ipotetiche porzioni in proporzione al valore dell'intero, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.
- **Per i lotti 4 e 5** i motivi della non comoda divisibilità degli appartamenti sono essenzialmente da ascrivere alla specifica conformazione, alle notevoli spese eventualmente necessarie, in quanto la distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale sostenibile in termini economici.

Bergamo 12/09/2023

Il CTU

Architetto Francesco Garruzzo