



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

II SEZIONE CIVILE



* * * * *

Contenzioso Civile R.G. n.ro 1363/2023

promosso da



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. Bruno CONCA

- Prossima Udienda: 21 giugno 2024 ore 10:00 -



ELABORATO PERITALE



PREMESSA:

L'Illustrissimo Giudice, il Dott. Bruno Conca in data 01 novembre 2023 e in sostituzione del collega arch. Frizzoni rinunciatario, ha nominato C.T.U., nel Contenzioso Civile n.ro 1363/2023, la sottoscritta Paganessi Giovanna, geometra libero professionista in Casnigo via Buonarroti n°4, iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bergamo al n°1333 e all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Bergamo al n°2814.

Come richiesto, in data 19 dicembre 2023 ha accettato l'incarico prestando giuramento e fissando l'inizio delle operazioni peritali per il 10 gennaio 2024 alle ore 11,00 presso il proprio studio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

B- Fabbricato residenziale in via Don Morandi

Fabbricato residenziale composto da tre unità, due abitative e un'autorimessa.



Il fabbricato, posto al civico 30 di via Don Morandi, appartiene al nucleo storico della frazione Fiumenero di Valbondione, è di antica formazione ed è stato oggetto, agli inizi degli anni '90, di una completa ristrutturazione.

Ha mantenuto le caratteristiche tipiche degli immobili dei centri storici della alta Valle Seriana, presentando la facciata in pietra e parti in legno quali il tetto, i serramenti esterni protetti da antoni e barriere in legno e metallo.

All'immobile si accede da strada comunale stretta e angusta che permette il passaggio solo a mezzi di dimensioni ridotte.

1. Identificazione dei beni oggetto in vendita

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Identificativo al Catasto Urbano

Comune di Valbondione, Sez. Urbana FI, foglio 26/A

- particella 42 sub. 702 graffata alla part. 56 sub. 703, cat. A/3 classe 1 di vani 6,5, R= €.328,98;
- particella 42 sub. 701, cat. A/3 classe 1 di vani 3, R= €.151,84 e
- particella 56 sub. 702, cat. C/6 classe 2 di mq. 20, R= €.27,89.

Confini in corpo unico: strada comunale su due lati (via Don Morandi), area part.42/4, passaggio comune part.42/4 e restante proprietà part. 42/4, salvo altri.

Nota:

- le particelle 42 sub. 702 graffata alla part. 56 sub.703 e 42 sub. 701, derivano dalla divisione della particella 42 sub.3, graffata con la particella 56 sub.701;
- si dichiara la conformità catastale.

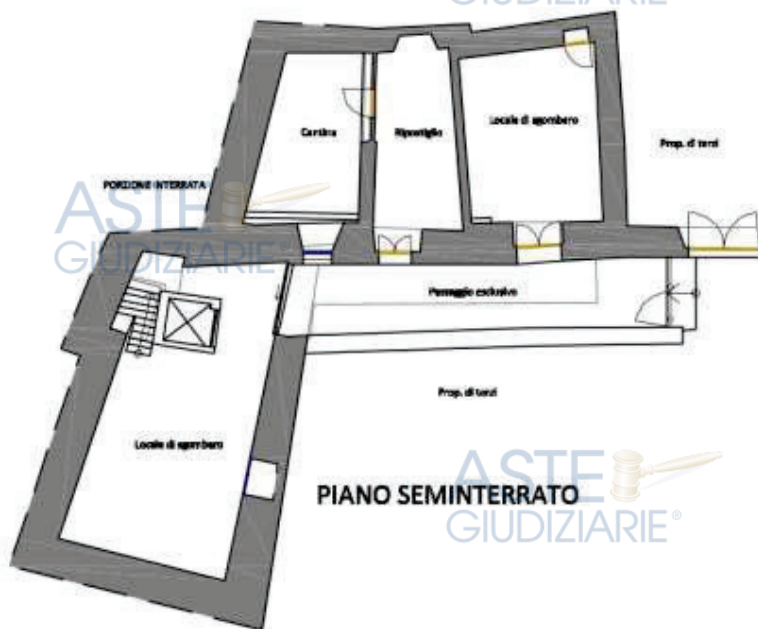
2. Sommaria descrizione

Come già accennato l'immobile è composto da tre unità immobiliari:

1- appartamento posto al piano seminterrato, rialzato e primo con cortile e autorimessa.

Al piano seminterrato, con accesso pedonale da stradina privata, troviamo un locale di sgombero che ospita il vano ascensore di collegamento fra i tre piani, una cantina, un ripostiglio e altro locale di sgombero.





Al piano rialzato (o piano strada) vi è l'accesso pedonale che dalla via Morandi porta al cortile esclusivo; questo è di fatto gravato da servitù di passo a favore dell'unità immobiliare posta a livello.

Dal cortile si accede al primo piano tramite scala esterna e/o ascensore.

Sul lato opposto al corpo di fabbrica principale e in aderenza alla strada comunale, vi è un ripostiglio.



L'immobile al primo piano si sviluppa con ingresso, piccolo vano cottura con nicchia/armadio a muro, soggiorno, disimpegno con botola e scala retrattile per accedere al sottotetto inagibile, due camere, un ripostiglio e un bagno.

Completa la proprietà il balcone sul fronte sud e il porticato chiuso.



I locali al piano seminterrato si presentano per lo più al rustico e privi di adeguate finiture e vengono utilizzati come depositi/cantine.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione, ha pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e alcune rivestite in legno come le controsoffittature, di legno massello sono anche le porte interne. Ha altezze variabili, in camera e in cucina sono stati ricavati degli armadi a muro nelle nicchie, come nella cameretta su tutta la parete.

Esternamente e su tutta la lunghezza del fronte a sud vi è il balcone e il portico antistante l'ascensore, chiuso da serramenti, crea un volume aggiuntivo al corpo di fabbrica principale.

Il riscaldamento è autonomo con caloriferi e generatore tipo caldaia a muro.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica per una migliore comprensione.



Visto quanto verrà indicato nelle pagine seguenti in merito alla conformità/non conformità edilizia e urbanistica si ritiene ci accorpate a questo appartamento anche l'autorimessa in quanto priva di titoli abilitativi che, necessariamente, dovrà essere demolita. L'area della stessa, che verrà accorpata al restante cortile, viene comunque computata ai fini della valutazione.

L'autorimessa, realizzata in economia presenta le facciate rivestite in legno, la basculante in lamiera leggera e due finestre che si affacciano sul cortile esclusivo; è poggiata sul sottostante ripostiglio realizzato con muri in pietra e cemento.

L'ascensore che collega tutti e tre i piani attualmente si presenta chiuso e non funzionante, per questo non è stato possibile verificarne l'uso. Durante il sopralluogo è emerso che da tempo è privo delle dovute e idonee verifiche e manutenzioni e nessun documento (progetto/collaudato) è stato rinvenuto durante le reiterate ricerche.

In ultimo, con la messa in vendita delle u.i., sul cortile che consente l'accesso dalla via Don Morandi alle due unità abitative poste al piano rialzato e primo sarà necessario formalizzare la servitù di passo pedonale a favore dell'unità abitativa del piano rialzato, pur rimanendo di esclusiva pertinenza dell'appartamento ora oggetto di descrizione.

2- appartamento posto al piano rialzato

L'unità, con accesso pedonale dalla corte, si presenta con ingresso, piccolo locale cottura, soggiorno, disimpegno, bagno e camera.

Sul fronte rivolto a sud e prospiciente il soggiorno e la camera si sviluppa il balcone esclusivo.



L'appartamento, anche se datato e da svecchiare, si presenta in discreto stato di conservazione, ha pavimento in ceramica economica, come il rivestimento del bagno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono di legno massello, come i serramenti esterni protetti da antoni.

Il balcone ha barriera in ferro e pavimento in piastrelle tipo klinker.

Il riscaldamento è autonomo con erogatori i caloriferi e il generatore è una caldaia murale installata al piano seminterrato. Nella valutazione dell'unità si è tenuto conto delle spese relative allo spostamento della caldaia al piano rialzato con relativo collegamento all'impianto esistente.

3. Pratiche Edilizie

Il compendio di via Morandi qui stimato fa parte del nucleo di antica formazione e risale a data anteriore al 1° settembre 1967.

Nel 1990/1992 è stato oggetto di ristrutturazione in virtù del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 1149 del 10 marzo 1990,

con il quale il richiedente sig. ██████████ veniva autorizzato a restaurare e sistemare con adeguamento igienico la proprietà insistente sulle particelle 42 e 56 in loc. Fiumenero.

A seguito delle opere di ristrutturazione, in data 17 novembre 1992, è stata rilasciata dal Sindaco di Valbondione l'Autorizzazione di Abitabilità delle due abitazioni.

Successivamente vi è un'Autorizzazione per la realizzazione di una finestra sul locale cottura datata 13 gennaio 1994 a nome ██████████ che, essendo priva di elaborati grafici e/o altri riferimenti, si presume in quanto suggerito dall'allora tecnico comunale, sia riferito al locale cottura posto al piano rialzato.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla C.E. 1149/1990, l'allora proprietario veniva autorizzato a realizzare al piano interrato un box/deposito, una stalla e una dispensa;

al piano terra veniva autorizzata un'unità abitativa composta da cucina, due camere, disimpegno e bagno, mentre al piano primo l'unità abitativa si presentava con ingresso/cottura in unico vano, due camere disimpegno, un bagno e un ripostiglio.

Dal sopralluogo e dal necessario rilievo di precisione, le cui tavole sono di seguito allegate e sono parte integrante della presente, di fatto in loco l'immobile presenta le difformità edilizie e urbanistiche di seguito descritte:

- il locale posto a quota strada e adibito ad autorimessa col sottostante non risulta in alcun titolo abilitativo. Nella C.E. del 1990 è rappresentato solo il fabbricato principale col cortile di pertinenza e, fatte le dovute indagini necessarie per poter aspirare ad un'eventuale sanatoria anche attraverso la prima e storica planimetria catastale risalente al 1939, l'area risulta sempre adibita ad orto; anche le ricerche fatte tramite le foto aeree storiche dell'Istituto Geografico Militare non hanno portato ad alcun risultato concreto per la datazione ante '67 e/o ante '42.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. Stato di possesso

Dal sopralluogo pare che l'appartamento al piano rialzato non venga utilizzato, mentre l'appartamento al piano primo, con tutti gli accessori, pare sia utilizzato da uno dei comproprietari.



7. Determinazione valore – Valutazione dei beni

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, fatte le dovute indagini relative alle recenti compravendite immobiliari nell'alta Valle Seriana, tenuto conto di quanto riportato nel Borsino Immobiliare, della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie commerciale è stata rilevata dalle tavole di rilievo.

Si procede quindi alla determinazione della **consistenza** (superficie equivalente):

[REDACTED]			
Destinazione	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			[REDACTED]

2- Appartamento p. R			
Destinazione	Superficie in mq.	Coeff. correttivo	Sup. equivalente in mq.
Appartamento p.R	82,63	100%	82,63
Balcone.	10,03	33%	3,31
Sommano			85,94

Tabella valorizzazioni

Unità immobiliare	Sup. equivalente in mq.	Valore unitario	Valore complessivo
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2- App. p. R	85,94	600,00 €/mq	€. 51.564,00



Adeguamenti e correzioni alla stima

Al fine di determinare il corretto e coerente valore di mercato degli immobili, alle valorizzazioni della pagina precedente debbono essere apportati i correttivi, per le singole unità, necessari al raggiungimento della conformità edilizia degli stessi.

I valori, in deduzione, sono stati determinati sinteticamente e a corpo e comprendono:

- per l'appartamento 1, richiesta di sanatoria per le opere interne (corrispondenza allo stato di fatto) ed esterne (demolizione volumi non autorizzabili e sanatoria per balcone), comprensiva di sanzioni, completa di demolizione dell'autorimessa, del sottostante ripostiglio, del ripristino della corte, della demolizione parziale del portico antistante il vano ascensore e ripristino dello stesso previo collaudo e manutenzione;

- per l'appartamento 2, richiesta di sanatoria per le opere interne (corrispondenza allo stato di fatto) ed esterne (balcone), ripristino al piano del generatore di calore.

Gli importi preventivati sono comprensivi di spese tecniche per la progettazione, D.L., oneri per la sicurezza, collaudi e sanzioni.

Probabile valore di mercato

Unità Immobiliare	Valore	Spese regolarizzazione	Valore di stima
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2- Appartamento p.R	€. 51.564,00	€. 6.500,00	€. 45.064,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Regime fiscale: gli immobili sono abitativi e la loro vendita non è soggetta ad IVA.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Alla luce di quanto sopra esposto in risposta alle osservazioni ricevute, ed essendo impossibile recepire i suggerimenti dati, si conferma quanto indicato nella bozza di perizia.

* * * * *

Non avendo altro da aggiungere, si procede col deposito della presente completa degli allegati.

Casnigo, 24 maggio 2024

La CTU, Geom. Giovanna Paganessi
- DOC, FIRMATO DIGITALMENTE OVE NECESSARIO -

Allegati:

- 1- documentazione fotografica;
- 2- aggiornamento catastale, visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza, relazione notarile;
- 3- titoli abilitativi, cdu, rilievo;
- 4- osservazioni delle parti.

