

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fazia Gusberti  
 Custode Giudiziario Dott.ssa Antonella Prosperini

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 479/2022**

**Quesito: PERICOLO DI INCOLUMITA' PER GLI OCCUPANTI**  
 Determinazioni dell'Esperto Stimatore

Richiamando il Verbale dell'Udienza del 13/02/2023 h: 13:00, ricevuto in data 15 c.m., il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fazia Gusberti, ha posto il seguente QUESITO:

.... omissis

*Il GE vista la richiesta del Custode invita l'esperto stimatore, nel termine di giorni 10 della comunicazione del presente provvedimento, a relazionare circa il pericolo di incolumità per gli occupanti.*

**PREMESSA**

Nella Perizia Stimativa depositata, in rispondenza ai compiti assegnatemi dall'incarico, lo stato delle cose sono state ben descritte nel capitolo dedicato, che qui si riporta a memoria:

... omissis

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo Abitazione cielo/terra in fabbricato a corte.

*L'abitazione è posta d'angolo di vecchio fabbricato a corte posto nel nucleo storico del paese. E' strutturata in due corpi di fabbricati in aderenza tra loro con in comune il muro di spina. Una parte, il corpo prevalente, è a cielo/terra ed è articolata in modalità sovrapposta con l'ingresso a piano terra, la zona giorno a piano primo e la zona notte a piano secondo. Una seconda parte, ma solo per il piano terra e interrato è incastonata ad altro fabbricato in aderenza di altra proprietà e in stato di totale abbandono: parzialmente crollato e con il manto di copertura sfondato.*

*L'abitazione è organizzata con l'ingresso preceduto da un cortiletto recintato con cancellata ma non di proprietà esclusiva e ritagliato, senza titolo, dal grande cortile comune su cui affacciano diversi fabbricati a corte. Dall'ingresso a piano terra, con scala interna, si accede al piano primo quale zona a giorno composta da soggiorno/salotto e ampia cucina. Con una seconda scala si sale alla zona notte composta da camera matrimoniale, camera ragazzi e un bagno. La zona giorno e la zona notte sono perfettamente sovrapposte. A piano terra, ma compreso nel fabbricato in aderenza, si accede ad un locale un tempo destinato a cucinotto con camino e un secondo locale attiguo destinato a lavanderia/ locale caldaia ma entrambi sono inagibili e invasi da acqua piovana con la pericolosità di ulteriori crolli implosivi. In verticale ai sottostanti locali inagibili c'è un'ampia cantina interrata a cui si accede con scala propria ma anch'essa inagibile per la presenza di umidità dovuta alla pioggia.*

*Le camere poste a piano secondo manifestano in più punti infiltrazioni d'acqua piovana per la mancata ricorritura del manto di copertura. Sia dal piano primo che dal secondo si accede a proprie balconate tutte in legno ma dall'incerta staticità.*

*Dal cortile recintato si accede, con una seconda scala esterna, alla balconata del piano primo e dallo stesso cortile, con passaggio a tunnel chiuso da cancello, si accede ad un secondo cortile di altra corte dove, per un diritto d'uso non documentato, gli esecutati hanno a disposizione un posto auto. Non c'è l'autorimessa.*

... omissis

**Stato di manutenzione generale:** scarso.

... omissis

**Condizioni generali dell'immobile:** *Il fabbricato dove insiste l'abitazione oggetto di procedura è stato ricavato da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato ma ad oggi è trascurato nella manutenzione. Una parte dell'edificio è inagibile per il mancato intervento di ristrutturazione straordinaria del fabbricato di altra proprietà posto in aderenza ma che comprende al piano terra due locali e altro locale a piano interrato oggetto di procedura. Si riscontra il cedimento del tetto e del manto di copertura e il conseguente dilavamento di acque meteoriche dei piani sottostanti causandone il crollo. La soletta di copertura della porzione cielo/terra al piano secondo, zona notte, presenta infiltrazioni di acqua piovana per la mancata ricorritura del manto di copertura del tetto. Così pure persistono altre infiltrazioni di acqua piovana del muro di spina e in comune con l'altra proprietà in aderenza. Lo sporto dei due balconi posti a piano primo e secondo sono in precaria staticità e richiedono una verifica statica nonché i necessari interventi di consolidamento. La caldaia in uso per il riscaldamento e ACS è appesa a parete nel locale ripostiglio inagibile la cui soletta di copertura è in precaria staticità, provvisoriamente puntellata, potrebbe crollare e trascinare la stessa caldaia con pericolo di scoppio e incendi.*

... omissis

Come ben evidenziato il fabbricato ha due problemi:



- Il primo problema è statico: con il cedimento dell'orditura del tetto e dei solai intermedi del fabbricato in aderenza a nord e di altra proprietà confinante. Sotto la verticalità di esso e al piano terra insistono due locali accessori e al piano interrato un locale cantina in proprietà degli esecutari ma attualmente individuati dalla Perizia Stimativa come inagibili per le infiltrazioni di acqua piovana e per l'incerta staticità del solaio soprastante.
- Il secondo problema è sanitario: è lo stato manutentivo del manto di copertura della porzione principale dell'unità abitativa cielo/terra esecutata con manifestazioni superficiali di umidità sia in parete che nel plafone dei locali della zona notte.

OMISSIS

Torre de' Roveri 25/02/2023.-

L'Esperto Stimatore  
Arch. Bartolomeo Consonni

Firmato digitalmente da

**Bartolomeo Consonni**

CN = Consonni Bartolomeo  
O = Ordine degli Architetti di Bergamo  
C = IT

Allegati:

- Copia delle e-mail di scambio delle informazioni.
- Lettere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stezzano.

