Aggiornamento perizia estimativa

Bene facente parte di Eredità giacente della

[redacted]

posto nel comune di Sarnico (BG)

* * *

Consulente Tecnico: ***Architetto Viola Servalli***

* * *

**** Consulenza Tecnica ****

Redatta dall'Architetto Viola Servalli, libero professionista con studio tecnico in Gandino (BG), Via Giovanelli n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2592, in qualità di perito estimatore in forza dell'incarico originario conferito dal Tribunale di Bergamo il 04 febbraio 2021, provvedimento n. 2074/2019 e in seguito in qualità di consulente tecnico di parte dell'eredità giacente della sig.ra [redacted] nella procedura avviata dai sig.ri [redacted] avanti al Tribunale di Bergamo, RG n. 2059/2024 conclusasi in data 05/11/2024 con conferma del CTU delle opere che si rendono necessarie nell'immediato senza che da ciò ne derivi un danno per il condominio, in particolare è stata confermata la necessità di rifacimento della copertura.

* * *

La presente perizia, aggiorna la precedente e viene redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 08 agosto 2024, nonché sulla base delle ispezioni catastali e ipotecarie e sulla verifica della regolarità tecnico-urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarnico effettuate in precedenza, è mirata alla descrizione e alla valutazione allo stato di fatto del bene facente parte dell'Eredità

giacente della sig. ra [redacted] sito in via della Ghiacciaia n. 2 a Sarnico (BG).

* * *

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione.

* * *

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente perizia sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, dell'elenco immobili, delle planimetrie catastali e delle relative visure
- verifica della corrispondenza catastale
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo, con data di statuizione al 30 Settembre 2019
- accertamento di carattere tecnico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sarnico (Bg), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnica per l'individuazione delle eventuali difformità
- verifica della presenza delle certificazioni energetiche mediante la

consultazione del sito della Regione Lombardia – CENED

- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo e sulla base del rilievo effettuato in fase di sopralluogo
- indagine di mercato
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna
- determinazione dell'entità delle opere necessarie
- determinazione del valore di liquidazione

* * *

***Identificazione dei cespiti immobiliari ***

Cespite n. 1

Immobile sito a Sarnico (BG) in via Ghiacciaia al n. 2;

* * *

Descrizione Cespite n. 1

Appartamento con cantina e giardino

-via Ghiacciaia n. 2 - Sarnico (BG)

Intestazione: [redacted]

L'immobile di cui l'appartamento in questione fa parte è situato in ambito residenziale consolidato dell'abitato di Sarnico, poco distante del centro storico a ed è disposto su tre piani fuori terra libero su 4 lati e consta di n. 2 unità immobiliari.

Realizzato in origine nella prima metà degli anni Cinquanta del secolo scorso e ampliato e sopralzato negli anni Sessanta, l'immobile risulta così distribuito:

- un duplice accesso carrale e pedonale in comproprietà conduce al piano terra dove entrambe le proprietà hanno una cantina con accesso indipendente
- dal corsello comune sulla sinistra si può accedere alla porzione di giardino di proprietà ad una quota leggermente superiore
- un vano scale comune, con un piccolo ripostiglio sottoscala riferito all'unità oggetto della presente perizia, conduce all'appartamento al piano primo di proprietà costituito da un soggiorno, un cucinino, un disimpegno, un bagno e due camere da letto;
- al piano secondo un appartamento di proprietà dei sig.ri [redacted] analogo al sottostante;
- un sottotetto non abitabile accessibile con difficoltà da una botola posta nel vano scala comune che conduce ad una porzione di copertura scoperta, da qui una piccola apertura difficile da raggiungere porta al vano sottotetto vero e proprio con orditura lignea e tegole in laterizio.

Si fa presente che il fabbricato originario consisteva nel piano terra e nel piano primo, questo venne poi ampliato con il vano scala comune e sopralzato con il secondo piano e la nuova copertura con licenza del 1962.

* * *

Stato di conservazione

Non sono stati fatti nel tempo interventi migliorativi di efficientamento energetico o di manutenzione straordinaria facendo giungere l'immobile ai giorni nostri in uno scarso stato di conservazione soprattutto al piano sottotetto. Qui sono nel tempo stati fatti interventi di manutenzione ordinaria (a spese dei sig.ri [redacted]) come la ricorritura del

manto in tegole di laterizio o la posa di un telo impermeabile all'estradosso del solaio per limitare infiltrazioni di acqua a livello sia del manto di copertura (per lo spostamento/scivolamento di alcune tegole e per il logoramento delle lattonerie ormai arrugginite sia nei compluvi sia attorno ai comignoli) sia a livello dell'estradosso dell'ultimo solaio (i canali di gronda in lamiera a sezione troppo limitata non consentono un adeguato smaltimento delle acque meteoriche risalendo fino ad infiltrarsi al di sotto della guaina ardesiata provocando alcune infiltrazioni di umidità visibili nel vano scala comune). Tali problematiche erano già state rilevate nel sopralluogo del 2021 e sono ovviamente peggiorate nel corso degli ultimi anni andando ad ammalorare anche gli intonaci a soffitto dell'appartamento dei sig. ri [redacted]

I materiali di costruzione sono quelli tipici degli anni Sessanta di scarsa qualità e mediocre fattura a partire dalle strutture in c.a. e dalle murature soprattutto nella parte del sottotetto.

Le facciate esterne sono abbastanza in ordine sia nella zoccolatura in pietra sia nella parte alta intonacata ad eccezione del distaccamento di intonaco copriferro in corrispondenza dei balconi.

Le finiture esterne sono modeste, i portoni in legno delle cantine e del vano scala comune sono gonfiati dall'umidità e i cancelli in ferro di accesso al cortile sono arrugginiti e difficili da movimentare.

Anche i muri esterni di contenimento dei giardini col tempo stanno spanciando.

Alla data del 2021 l'appartamento era abitato mentre ad oggi risulta disabitato e questo stato ha contribuito a peggiorare lo stato conservativo

precedentemente riscontrato. Le finiture interne all'appartamento sono di bassa qualità: i serramenti in legno con vetro doppio ma senza camera d'aria sono da sostituire così come le tapparelle in materiale plastico che risultano di difficile movimentazione; intonaci a base gesso con parecchi segni di muffa e pavimenti in graniglia che presentano ampie macchie di umidità sia per le infiltrazioni sia per la trasudazione dal box sottostante, il bagno con piccole piastrelle in monocottura e sanitari ormai obsoleti.
Gli intonaci della cantina seminterrata sono ammalorati e scrostati per l'umidità.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento e non risulta più presente la stufa a pellet rinvenuta nel 2021; presente ancora ma ormai fuori uso lo scalda-acqua a gas posto nella cantina e collegato ad un accumulo interno posizionato nel bagno.
L'impianto elettrico non risulta essere a norma soprattutto quello nelle parti comuni dove sono visibili cavi staccati.
E' stato fatto notare dalla proprietà dell'appartamento al piano secondo come negli ultimi anni sia stato necessario far intervenire più volte una ditta specializzata negli spurghi per la pulizia della fossa biologica ormai satura e non più a norma che necessiterebbe di essere smaltita per un collegamento diretto, previa posa di sifone Firenze, alla fognatura comunale.

Si precisa che durante il sopralluogo è stato possibile accedere a tutti i locali comprese le cantine e il sottotetto.

* * *

Caratteristiche di zona e collegamenti

Racchiuso tra il Lago d'Iseo e la Val Calepio, Sarnico si trova al confine sud-ovest del lago e dista circa 25 chilometri dal capoluogo orobico e soli 10 km dall'autostrada A4. Le ariose piazze, il lungolago, i negozi, le moderne strutture turistiche e le bellezze artistiche e naturalistiche circostanti, ne fanno una piacevole località di soggiorno. La sua posizione a cavallo tra sponda bresciana e bergamasca ha contribuito non poco al suo sviluppo tant'è vero che per anni è stato uno dei comuni più ricchi di Italia. Anche artisticamente conserva testimonianze medievali, cinquecentesche oltre ad alcune ville liberty di rilievo.

Via Ghiacciaia dove l'immobile è situato è baricentrica rispetto all'abitato ed è nelle immediate vicinanze sia del centro storico sia dei servizi principali: municipio, scuole, asili, supermercati, ospedale e centri sportivi.

* * *

**** Dati catastali Cespite n. 1****

Quanto stimato è censito ad oggi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Sarnico con i seguenti dati:

- Sezione Urbana SA Foglio 6 mappale 1562 **sub. 1**, Via Ghiacciaia, n. 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale € 181,28

Ultima variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati anagrafici di intestazione dati sono derivanti da testamento olografo del 04/01/2007 protocollo n. BG0227085 Voltura in atti dal 05/07/2007 Rep. N. 95542 Rogante Vasini Mario Sede Sarnico - Registrazione

Bergamo Vol. 1 n. 1544 del 30/05/2007 Successione Testamentaria di [redacted]

Si precisa che quanto stimato è censito ad oggi al Catasto Terreni del Comune censuario di Sarnico con i seguenti dati:

- Foglio 109 All. E mappale 1562

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.

* * *

**** Provenienza Cespite n. 1****

Quanto è stimato è di proprietà della defunta sig. Bernardina Gelmi in forza del seguente susseguirsi di formalità pubblicate e desunte da banca dati:
(anteriormente al ventennio)

* Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 25/06/2007 n. di repertorio 615/2007/7 a seguito del testamento olografo di [redacted] del 04/01/2007 pubblicato il 16/05/2007 Rep. 95542 Racc. 13768 Registrato a Bergamo il 05/06/2007 al n. 7598 S1. Notaio Vasini Mario in Sarnico, Erede testamentario il Coniuge

Trascrizione a favore del 13/11/2009 – Registro Particolare n. 47051 Registro Generale n. 74989

*Atto di divisione fra i sigg. [redacted] n. di Rep. 9912/2410 del 25 marzo 1963, Notaio Enrico Rosso di San

Secondo trascritto a Bergamo il 12 aprile 1963 – Registro generale n. 5682 Registro Particolare n. 4859

*Atto di compravendita originario n. di Rep. 6097 del 03 settembre 1959, Notaio Pietro Vizzardi, registrato a Sarnico il 17 settembre 1959 al. N. 77 vol.62 trascritto il 02 ottobre 1959 ai nn. 11186/9710 a favore sigg. [redacted] contro [redacted]

* * *

**** Gravami Cespite n. 1****

Alla data odierna, sul bene sopra descritto non non vi sono formalità pregiudizievoli.

* * *

**** Cronistoria edilizia****

- *Licenza di costruzione originaria non reperibile in quanto edificio realizzato nei primi anni Cinquanta del Novecento; primo documento reperibile accatastamento risalente al 20 dicembre 1955*
- *Licenza di costruzione n. 311 del 30 aprile 1962 per ampliamento e sopralzo con Autorizzazione di Abitabilità dal 01 giugno 1964 rilasciata il 12 febbraio 1969*
- *Scia in sanatoria del 30 maggio 2019 protocollo n. 9358 (P.E. 6591/2019) presentata a nome di [redacted] ex proprietaria dell'appartamento al piano secondo, per difformità sulle parti comuni risalenti al tempo della concessione edilizia del 1962*

* * *

** Certificazione energetica**

Dalla consultazione del sito istituzionale della Regione Lombardia – ARIA S.p.A. non è emersa la presenza di certificazioni energetiche riferite all'unità abitativa oggetto della presente perizia.

* * *

** Dati metrici**

Destinazione	*Sup. effettiva lorda*	*coeff. di ragguaglio*	*Superficie virtuale arrotondata*
Appartamento piano primo	76,77 mq	1	77,00 mq
Balcone	3,10 mq	0,3	1,00 mq
Ripostiglio e Cantina	20,95 mq	0,25	5,20 mq
Giardino e cortile di proprietà	44,20+13,90 mq	0,10	5,8 mq
	TOTALE		***89,00 mq***

* * *

Valutazione Cespite n. 1

Premessa

Alla luce di quanto finora precisato e a seguito della raccolta dei fattori d'analisi e della commerciabilità dei beni, si è giunti a determinarne la più probabile valutazione reale di mercato tenendo conto soprattutto delle attuali dinamiche del mercato immobiliare che nell'ultimo periodo sono leggermente in stasi dopo un'accelerazione proprio negli anni in cui è stata effettuata la prima perizia dovuta alle svariate possibilità di ottenere

incentivi fiscali per interventi su immobili da ristrutturare come nel caso in oggetto.

Si fa comunque presente come la zona di Sarnico, dove il bene è posto, è da sempre appetibile da un punto di vista commerciale per la vicinanza del lago; nel caso in oggetto poi, la vicinanza sia al centro storico sia ad una molteplicità di servizi di prossimità (scuole, ospedale, negozi ecc.) contribuisce ad una valorizzazione all'immobile.

Ciò non toglie che, lo scarso stato di conservazione del fabbricato peggiorato negli ultimi anni oltre che alla carente qualità architettonica e costruttiva tipica del periodo in cui l'immobile è sorto, portano ad incidere sulla valutazione finale.

Si ritiene opportuno dare una preventiva valutazione oggettiva del bene deprezzata di una quota pari all'importo stimato per le opere di manutenzione considerate necessarie al fine di evitare rischi e pericoli per persone e/o cose.

Come riferimento per la valutazione dell'immobile sono stati considerati i seguenti parametri e valori di riferimento:

- i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2023 su Fisconline

- i valori pubblicati sull'Osservatorio immobiliare in Italia, comune di Sarnico a settembre 2024 (www.mercato-immobiliare.info)

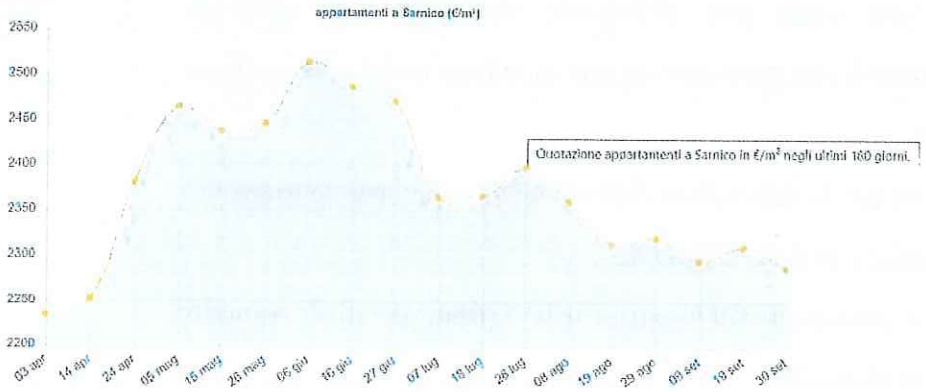
- i valori medi degli immobili in vendita a Sarnico aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di valutazione.

E' stata fatta una media e al valore risultante sono poi stati applicati i vari coefficienti di correzione in base a tutte le considerazioni fatte ed è stato

ottenuto un valore complessivo deprezzato poi per l'effettivo stato conservativo ad oggi scadente.

Indagine di mercato

Il quadro complessivo dei prezzi mostra che per gli immobili residenziali di tipo appartamento in vendita al 30 settembre 2024 a Sarnico sono richiesti in media € 2.280 al metro quadro rispetto ai € 1.585 della media provinciale. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sarnico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2024, con un valore di € 2.679 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.126 al metro quadro.



Rilevazioni O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, immobili in vendita a Sarnico negli ultimi 180 giorni

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo di abitazioni di tipo economico in zona centrale a Sarnico in stato di conservazione normale è compreso tra 1.200 €/m² e 1.500 €/m² per la compravendita.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	OTTIMO	2000	2600
Abitazioni civili	Normale	1500	2000
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500
Box	NORMALE	820	1150

Rilevazioni O.M.I.

Concetti di stima

Riassumendo gli aspetti principali dell'indagine di mercato utilizzati sono:

- Considerazioni generali:
  - elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
  - elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia residenziale della zona nella quale è inserita
- Fattori tecnici:
  - potenzialità commerciale
  - orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
  - accessi carrai, arterie stradali di collegamento
  - caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Giudizio di commerciabilità

- Fattori positivi
  - Posizione baricentrica
  - Vicinanza servizi

- Appetibilità del sito

➢ Fattori negativi

- Scarsa qualità architettonica e materica dell'immobile
- Scarso stato di conservazione dell'immobile
- Assenza allaccio in fognatura e impianti a norma

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che la commerciabilità del bene sia abbastanza buona.

Considerazioni

Per tutte le considerazioni sopra citate la stima effettuata del bene in oggetto viene così riproposta:

Destinazione	*Consistenza Superficie virtuale arrotondata (mq)*	*Valore unitario arrotondato €/mq*	*Valore totale €*
Appartamento piano primo	77,00	700	53.900,00
Balcone	1,00	700	700
Ripostiglio e Cantina	5,20	700	3.640,00
Giardino e cortile di proprietà	5,80	700	4.060,00
TOTALE PARZIALE	*89,00*		*62.300,00*
	IMPORTO STIMATO OPERE NECESSARIE	*10.000,00 (comuni da dividere per le due proprietà)*	*5.000,00*
	TOTALE		*57.300,00*
	TOTALE ARROTONDATO		*55.000,00*

Nello specifico le opere che si ritengono necessarie al fine di una pacifica convivenza con i proprietari dell'appartamento del piano secondo sono:

- Adeguamento allaccio in fognatura
- Adeguamento impianto elettrico parti comuni
- Sistemazione cancello pedonale di ingresso
- Fornitura e posa nuovi canali, sistemazione scossaline
- Sistemazione guaina ardesiata accesso in copertura per evitare ulteriori infiltrazioni

  Si precisa che questi ultimi sono considerati interventi tampone in attesa del rifacimento totale della copertura come indicato nella relazione della consulenza tecnica d'ufficio allegata.

* * *

RIEPILOGO

- ***Cespite n. 1***

  Appartamento piano primo con cantina, sottotetto, porzione di giardino e parti comuni

  -via Ghiacciaia n. 2- Sarnico (BG)

	€	55.000,00
TOTALE ARROTONDATO	€	**55.000,00**

* * *

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente operato, pone in risalto che i parametri possono essere suscettibili d'oscillazioni in aumento o in diminuzione a seconda dell'andamento del mercato urbano e che possono agire sulla rendita relativa in caso di particolari situazioni dell'indotto di mercato delle zone specifiche interessate.

Il risultato, ottenuto mediante la valutazione di cui sopra, è da considerarsi quale valore di realizzo in un mercato di libera contrattazione.

A ciò aggiunge che allo stato attuale sono in corso alcuni lavori non autorizzati sulle parti comuni dell'edificio, posti in essere unilateralmente dai proprietari dell'unità immobiliare sita al secondo piano dello stabile, all'esito del procedimento di ATP svoltosi innanzi al Tribunale di Bergamo, RG n. 2059/2024, conclusosi con la relazione peritale dell'Arch. Erika Bonzanni, la quale ha individuato costi per l'esecuzione di opere urgenti di manutenzione straordinaria (in particolare il rifacimento della copertura) da eseguirsi sulle parti comuni dell'edificio sito in Sarnico alla Via Ghiacciaia n. 2, per un corrispettivo pari ad € 65.000,00.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa
- Ispezioni ipotecarie
- perizia CTU e allegato 08 (osservazioni resistente)

Gandino, 25 novembre 2024

Il Consulente Tecnico

arch. Viola Servalli

Documentazione fotografica allegata alla

Perizia estimativa

Bene facente parte di Eredità giacente della

Sig.ra Bernardina Gelmi

in via Ghiacciaia n. 2 - Sarnico (BG)

Consulente Tecnico: ***Architetto Viola Servalli***

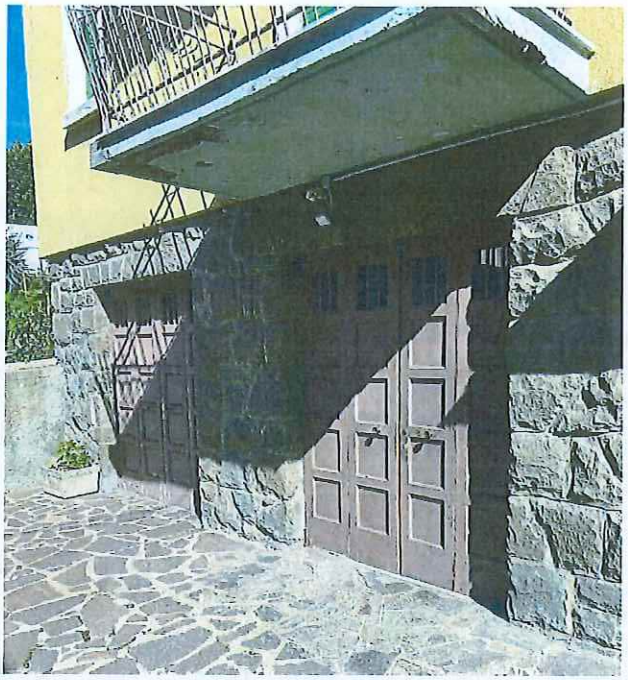
* * *

**** Ortofoto ****

**** Foto esterne da via Ghiacciaia ****

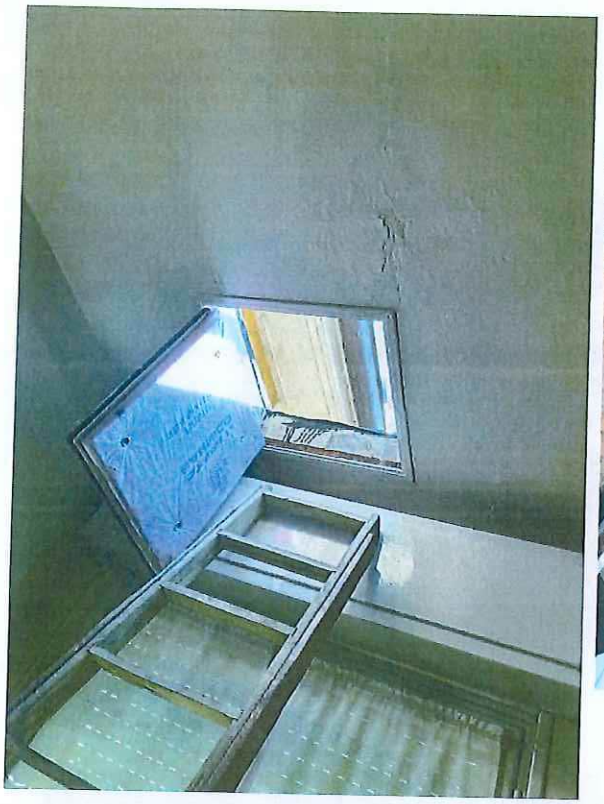
** Cortile e giardino di proprietà **

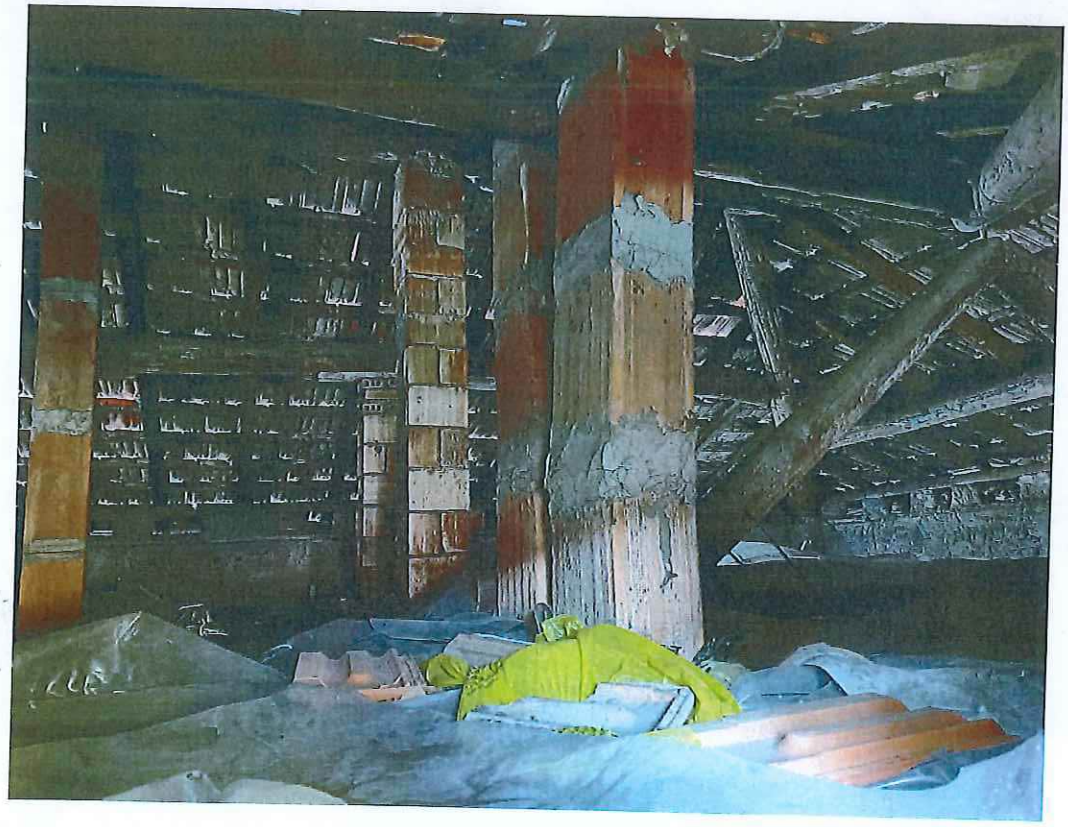
** Cantina e disimpegno sottoscala **



** Ingresso e vano scala comune **

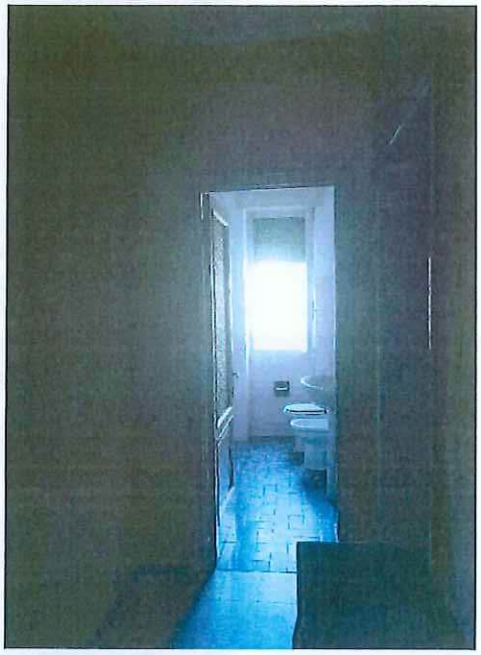
** Sottotetto e copertura **

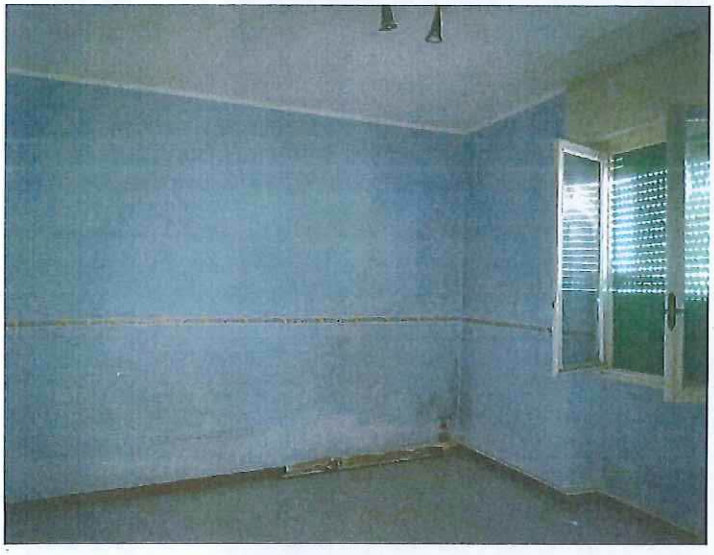


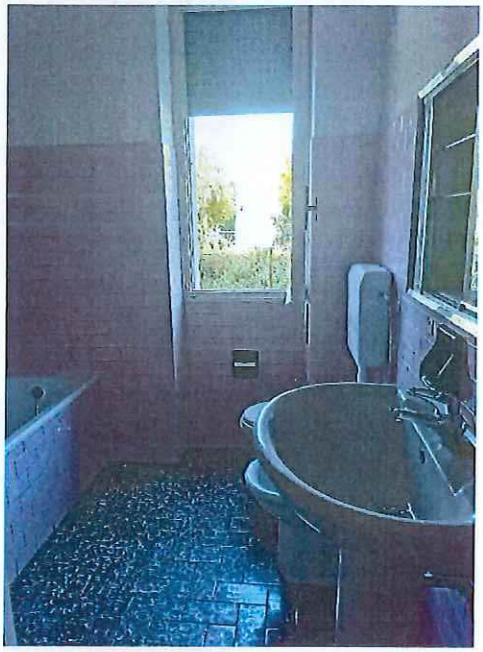


METRONIC

** appartamento-viste interne **







Gandino, 22 novembre 2024

Il Consulente Tecnico

arch. Viola Servalli

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/02/2021 - Ora: 09.22.08 Segue

Visura n.: T39834 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2021

Dati della richiesta	Comune di SARNICO (Codice: I437)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: SA Foglio: 6 Particella: 1562 Sub.: 1

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	6	1562	1			A/3	2	4,5 vani	Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 81 m²	Euro 181,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA GHIACCIAIA n. SN piano: R;				
Notifica	-	Partita	541	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	6	1562	1			A/3	2	4,5 vani		Euro 181,28 L. 351.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo	, VIA GHIACCIAIA n. SN piano: R;				
Notifica	-	Partita	541	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	6	1562	1			A/3	2	4,5 vani		L. 697.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo	, VIA GHIACCIAIA n. SN piano: R;				
Notifica	-	Partita	541	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SA	6	1562	1			A/3	2	4,5 vani		L. 675	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA GHIACCIAIA n. SN piano: R;				
Notifica	-	Partita	541	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 04/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	GLMBNR28L64L795I*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/01/2007 protocollo n. BG0227085 Voltura in atti dal 05/07/2007 Repertorio n.: 95542 Rogante: VASINI MARIO Sede: SARNICO Registrazione: UU Sede: BERGAMO Volume: 1 n: 1544 del 30/05/2007 SUCC. TEST. [redacted] (n. 13483.1/2007)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	GDCGPP26R08I437S*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 04/01/2007
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/02/2021

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data presentazione:26/07/1963 - Data: 15/02/2021 - n. T36371 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

MODULARIO
N. - Cat. E. T. - 818

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

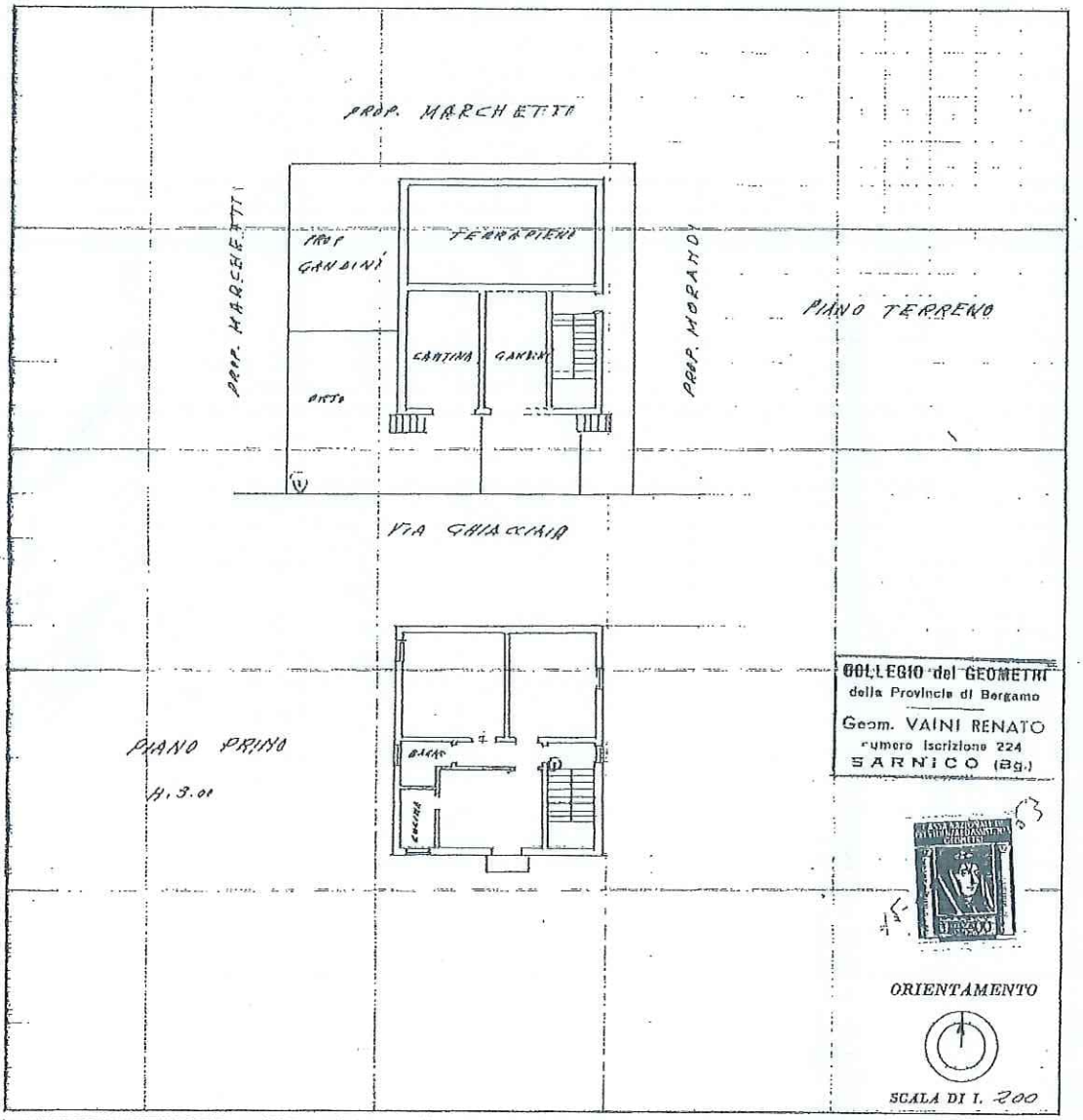
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARNICO *Via* GHIACCIAIA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



COLLEGIO dei GEOMETRI
della Provincia di Bergamo
Geom. VAINI RENATO
numero iscrizione 224
SARNICO (Bg.)

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26 LUG. 1963 PROT. N° 960	6/1562/1

Compilata dal Geom. Renato Vaini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bergamo
data 1 marzo 1963
Firma: Geom. Renato Vaini

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Entrate
IDENTIFICATIVO 01240445344071

24 044534 407 1

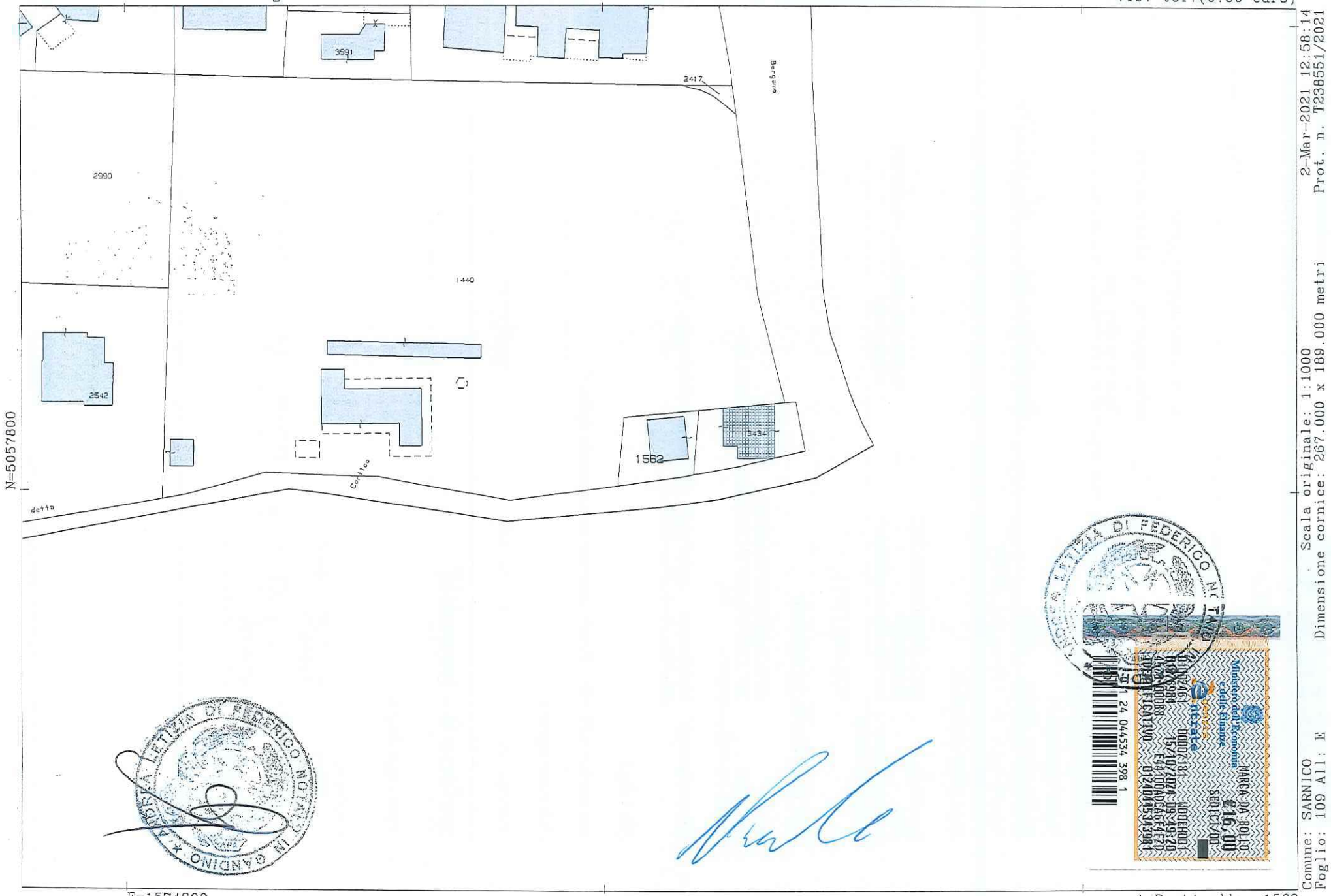
Ultima planimetria in atti

Data presentazione:26/07/1963 - Data: 15/02/2021 - n. T36371 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2021 - Comune di SARNICO (I437) - < Sez.Urb.: SA - Foglio: 6 - Particella: 1562 - Subalterno: 1 >
VIA GHIACCIAIA n. SN piano: R;

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore FRANCESCO SAUTARIELLO

Vis. tel.(0.90 euro)



2-Mar-2021 12:58:14
Prot. n. T238551/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: SARNICO
Foglio: 109 All: E

1 Particella: 1562

Ispezione telematica

n. T1 220083 del 22/11/2024
Inizio ispezione 22/11/2024 14:17:49
Richiedente BLDGLI
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 74989
Registro particolare n. 47051 *Presentazione n.* 264 *del* 13/11/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 25/06/2007 *Numero di repertorio* 615/2007/7
Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO *Codice fiscale* -
BERGAMO 2 (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* 04/01/2007 *Successione testamentaria* SI
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I437 - SARNICO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 1562 *Subalterno* 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 4.5 vani
Indirizzo VIA GHIACCIAIA, P. R. *N. civico* -

Ispezione telematica

n. T1 220083 del 22/11/2024
Inizio ispezione 22/11/2024 14:17:49
Richiedente BLDGLI
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione
Registro generale n. 74989
Registro particolare n. 47051 *Presentazione n.* 264 *del* 13/11/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

[redacted]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO IL 16/05/2007REP.95542, RACC. 13768, REG.TO A BG IL 05/06/2007 AL N.7958 S1 .NOTAIO VASINI MARIO IN SARNICO.EREDE TESTAMENTARIO IL CONIUGE.

Tribunale di Bergamo

RELAZIONE

DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

N. 2059/2024 R.G.

[redacted] EREDITA' GIACENTE [redacted]

PREMESSA

Relativamente all'accertamento tecnico preventivo in epigrafe, la sottoscritta Architetto Erika Bonzanni con studio in Bergamo, via Adeodato Bossi 7, è stata nominata con ordinanza in data 5 Giugno 2024 dall'ill.mo Giudice Silvia Russo in qualità di CTU e ha accettato e prestato relativo giuramento in data 24 Luglio 2024.

In ottemperanza al mandato ricevuto, il CTU presenta la seguente relazione.

CAP.1 – RICORSO DI PARTE ATTRICE E MEMORIA PARTE RESISTENTE

Con ricorso del 03.04.2024 i [redacted] rappresentati dall'Avvocato [redacted] hanno presentato ricorso ex art 696 bis c.p.c. avanti il Tribunale di Bergamo contro Eredità Giacente [redacted] in persona della curatrice Laura Alberti, in cui chiedono di nominare un consulente tecnico d'ufficio, che:

- *1) verifichi e descriva lo stato dei luoghi oggetto del procedimento;*
- *2) accerti lo stato delle parti in comune dell'immobile quali tetto, comprese tegole e travi; sottotetto; vano scala, compresi portoncino*

d'ingresso e finestrature; recinzione lato strada e cancelli d'ingresso; sistema fognante comune, compresa la fossa biologica;

- *3) stabilisca quali sono i lavori che non possono essere rinviati senza che da ciò ne derivi un danno per il condominio e più in generale le spese urgenti ex art. 1134 c.c.;*
- *4) stabilisca il costo dei predetti lavori;*
- *5) accerti lo stato dei balconi di proprietà esclusiva dell'eredità giacente* [redacted]
- *6) stabilisca la perdita di valore dell'appartamento dei ricorrenti in conseguenza dello stato dei balconi di proprietà esclusiva dell'eredità giacente* [redacted]
- *7) accerti i danni subiti dalla proprietà esclusiva dei ricorrenti in considerazione delle infiltrazioni subite dal tetto.*
- *8) svolga ogni ulteriore accertamento ritenuto utile in relazione ai fatti esposti in premessa.*
- *9) In caso di ammissione del ricorso ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c., tenti la conciliazione tra le parti.*

La Parte Resistente, rappresentata dall'Avvocato [redacted] ha presentato comparsa di costituzione e risposta datata 03.06.2024 con cui contesta alcuni punti del ricorso.

Si richiamano qui i contenuti principali del documento sopra richiamato, esponendo di seguito, a mero titolo riassuntivo, le principali contestazioni della parte resistente.

"Chiarito quanto sopra ed esclusa la possibilità di deferire ad un CTU il compito di accertare quanto richiesto genericamente ex adverso, l'odierna esponente

evidenzia sin da ora l'infondatezza, anche nel merito, delle pretese avversarie, essendo evidente che non esistano lavori indifferibili che non possano attendere il trasferimento immobiliare del bene, previsto nei prossimi mesi.

Nello specifico si chiede che il quesito da sottoporre al CTU non riguardi la perdita di valore dell'appartamento dei ricorrenti, né i danni subiti dai sig.ri [redacted] a causa delle asserite infiltrazioni d'acqua dal tetto, essendo evidente che gli stessi sono corresponsabili degli eventuali danni riscontrabili, in quanto comproprietari della copertura ammalorata, gravati dall'obbligo di intervenire tempestivamente per evitare il prodursi dell'evento lamentato e l'aggravarsi delle conseguenze che ne sono derivate."

"la Curatrice dell'eredità giacente della sig.ra [redacted] come sopra difesa e rappresentata, chiede che l'Ill.mo Giudice accolga le seguenti

C O N C L U S I O N I

In via preliminare: accertare e dichiarare la mancanza dei presupposti di cui all'art. 696-bis cpc del ricorso avversario e, per l'effetto, dichiarare inammissibile e/o improcedibile e/o nullo o, comunque, respingere lo stesso per tutti i motivi esposti in atti;

In via principale, in caso di ammissione del ricorso avversario: limitare il campo d'indagine agli eventuali lavori che non possono essere rinviati senza che da ciò ne derivi un pregiudizio per il condominio"

CAP.2 – QUESITO

In data 24.07.2024 il Giudice Dott.ssa Silvia Russo ha disposto di procedersi a CTU con il seguente quesito:

"il CTU, esaminati gli atti e i documenti depositati dalle parti verifichi e descriva lo stato dei luoghi oggetto del procedimento;

- accerti lo stato delle parti in comune dell'immobile, in particolare: del tetto, delle tegole e delle travi; del sottotetto; del vano scala, compresi portoncino d'ingresso e finestrature; della recinzione lato strada e dei cancelli d'ingresso; del sistema fognario comune, compresa la fossa biologica; Pagina 2

- accerti la effettiva esigenza di intervenire sull'immobile per evitare che derivi un danno al Condominio, nei termini indicati nella relazione di parte allegata al ricorso;

- indichi i costi dei lavori ritenuti necessari;

- accerti lo stato dei balconi di proprietà esclusiva dell'eredità giacente [redacted] e verifichi l'esigenza di intervenire su di essi nei termini di cui alla relazione di parte ricorrente;

- accerti i danni subiti dalla proprietà esclusiva dei ricorrenti in considerazione delle infiltrazioni presenti sul tetto dell'immobile .

- svolga ogni ulteriore accertamento ritenuto utile in relazione ai fatti esposti in premessa".

Fissando l'inizio delle operazioni peritali il giorno 08.08.2024.

CAP.3 - OPERAZIONE PERITALI

Le operazioni peritali sono state svolte nelle seguenti date:

- INCONTRO PERITALE N. 1 in data 08.08.2024 di cui si allega verbale (All.01)
- INCONTRO PERITALE N.2 in data 22.10.2024 (All.05)

Durante detto incontro peritale il CTU ha avuto modo di accertare lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto del ricorso, ed in particolare:

- Il tetto (travi e tegole) e sottotetto
- Il vano scala, portoncino e finestre vano scala
- Recinzioni lato strada, cancelli
- Fossa biologica

CAP.4 - ESAME DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Nello svolgimento del proprio incarico, il CTU ha potuto esaminare la seguente documentazione già agli atti:

- ricorso ex Art.696 BIS CPC dei Sig.ri [redacted] (Parte ricorrente), unitamente ai relativi allegati;
- Comparsa di costituzione e risposta nell'interesse di EREDITA' GIACENTE [redacted] in persona della sua Curatrice pro tempore, dott.ssa Laura Alberti, all'uopo nominata con Decreto del Presidente del Tribunale di Bergamo, nel procedimento n. 2074/2019, unitamente ai relativi allegati.

CAP.5 - DOCUMENTAZIONE RACCOLTA IN SEDE DI CTU

In sede di incontro peritale, è emerso che è già stato redatto un preventivo per i lavori sulla base di un rilievo e relativo disegno con misure del tetto e del sottotetto. Il Geometra Brescianini, ctp parte ricorrente si è reso disponibile a inviare alla sottoscritta il medesimo elaborato per accelerare le operazioni peritali, la parte resistente non si è opposta.

- Planimetria ricevuta a mezzo pec il 06/09/2024 da Geometra Stefano Brescianini (All 02)

CAP.6 – RISPOSTA AL QUESITO

Oggetto della causa è un edificio di due piani fuori terra di non recente realizzazione sito nel comune di Sarnico (BG) in via Ghiacciaia 2 .

La tipologia edilizia è di matrice semplice, con struttura in cemento, tamponamenti in laterizio, serramenti in legno con tapparelle in pvc e tetto condominiale a padiglione con manto di copertura in tegole. L'edificio è costituito da due unità immobiliari accessibili mediante ingresso comune e vano scala comune. L'area esterna è comune alle due unità, come il sottotetto dello stabile, a cui si accede mediante apertura a tetto del vano scala.

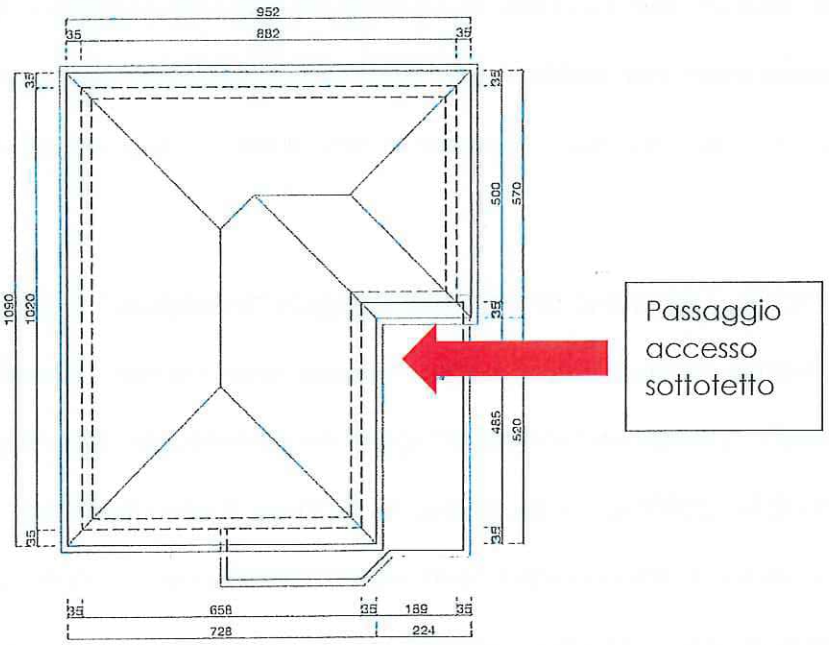
L'appartamento visionato internamente dalla suddetta ctu è quello al piano primo, di proprietà dei ricorrenti.

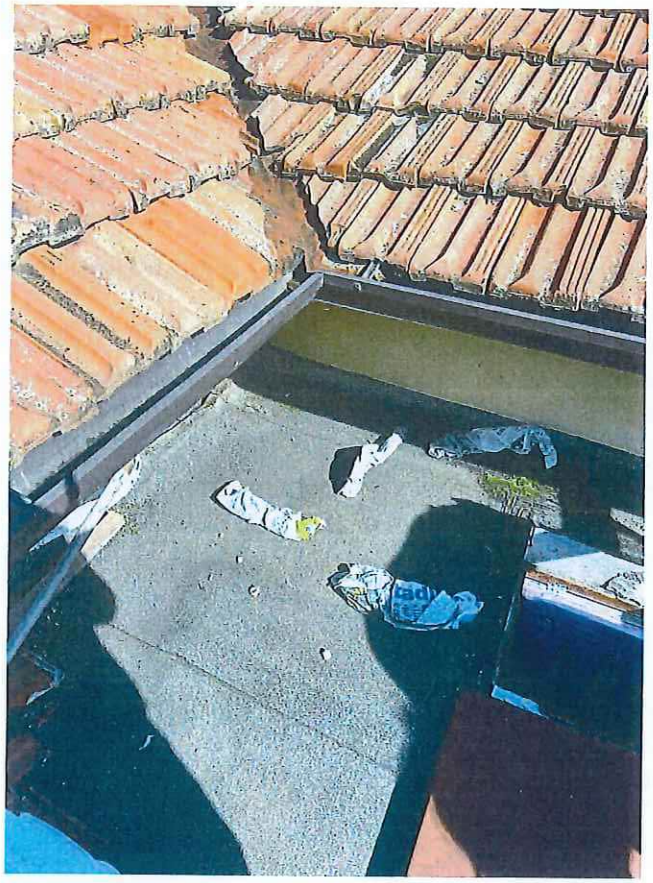
6.1 – *"ACCERTI LO STATO DELLE PARTI IN COMUNE DELL'IMMOBILE, IN PARTICOLARE"*

■ 6.1.1 *DEL TETTO, DELLE TEGOLE E DELLE TRAVI, DEL SOTTOTETTO*

Facendo seguito a riscontri in sito, è stato possibile valutare la situazione attuale del tetto condominiale direttamente dalla copertura piana del vano scala, mentre è stato possibile visionare la situazione del sottotetto tramite passaggio rivolto verso la copertura del vano scala (ALL.3)

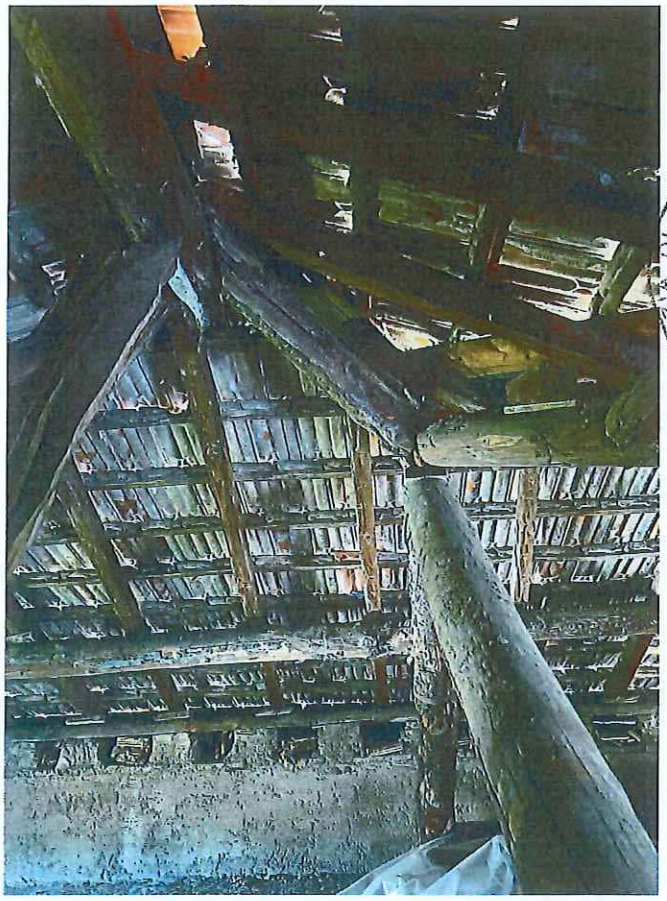
Le altezze interne del sottotetto sono molto ridotte e non consentono l'abitabilità dello spazio. La superficie dello stesso è direttamente confinante con la proprietà dei ricorrenti, dove sono state rilevate infiltrazioni d'acqua nel soffitto di alcune camere.





La copertura del vano scala si presenta visivamente in buone condizioni, ma le infiltrazioni riscontrate nel soffitto del vano scala indicano uno stato di ammaloramento più profondo, soprattutto nei giunti e negli angoli della copertura.

Il tetto dello stabile, con manto di copertura in tegole "marsigliese", si presenta con una struttura in generale integra, tuttavia con alcune mancanze, ammaloramenti e spostamenti di corsi di tegole, visibilmente privi di un alloggio stabile e amovibile. Dall'interno del sottotetto, tuttavia, si rileva la situazione in tutta la sua essenza. Il tetto in legno infatti risulta privo di assito, con le tegole poggiate direttamente sull'orditura secondaria, creando così notevoli varchi nella copertura, causa delle infiltrazioni e accumulo d'acqua piovana sul pavimento del sottotetto.



La grossa orditura di questo tetto, costituisce la parte resistente principale, è formata dalle travi di colmo, i falsi puntoni, le travi di compluvio e i puntoni d'angolo. La piccola orditura costituita da travicelli e correntini posti a sostegno del materiale di copertura. Grazie a questo sistema si costituisce un tipico tetto "alla Lombarda" che poggia essenzialmente sulle travi portanti, necessarie e sostanziali quindi per la stabilità della copertura e la sicurezza dell'intero edificio. Lo stato di ammaloramento dell'orditura è visibilmente deformato, anche se attualmente non vi sono rotture tali da precludere la staticità della struttura, ma in caso di aggiunta di carico con nuove stratigrafie, si renderebbe necessario una nuova progettazione delle travi principali, adeguate alle esigenze di nuovi carichi.

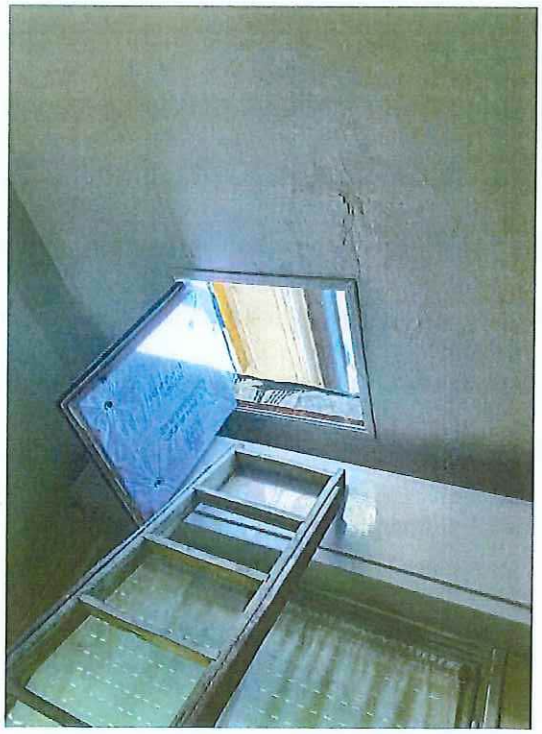
6.1.2 DEL VANO SCALA, COMPRESI PORTONCINO D'INGRESSO E FINESTRATURE,

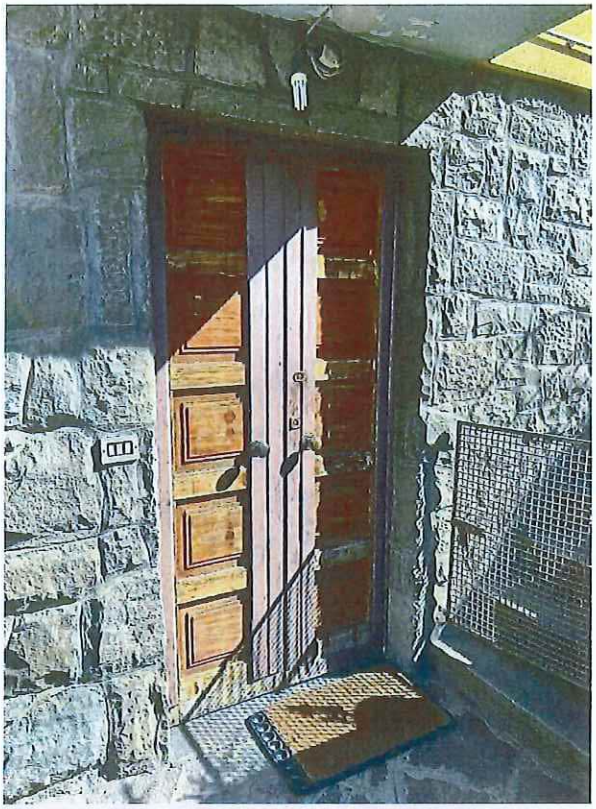
Il vano scala dell'edificio è accessibile mediante un portone di legno non blindato dal giardino comune, direttamente prospicente via Ghiacciaia.

Non ci sono elementi particolari o vizi da rilevare, se non macchie di umidità sul soffitto in corrispondenza dell'angolo con la facciata esterna, sintomo di probabili infiltrazioni d'acqua.

Vi sono inoltre segni di umidità anche in prossimità dell'apertura a tetto, spazio utilizzato come passaggio alla tettoia a copertura del vano scala e ingresso al sottotetto.

Il portoncino d'ingresso in legno presenta segni di usura e difficoltà nella chiusura. Non si rilevano particolari vizi ai serramenti del vano scala se non l'usura del tempo e scheggiatura nella verniciatura. Chiusura e vetri sono integri (ALL.3)





C.T.U. - ARCHITETTO ERIKA BONZANNI
+39 338.2434841 +39 035.0604633
VIA A. BOSSI 7 - 24123 BERGAMO
erika.bonzanni@archiworldpec.it

■6.1.3 *DELLA RECINZIONE LATO STRADA E DEI CANCELLI D'INGRESSO*

Visionati anche i cancelli di ingresso, pedonale e carrale da via Ghiacciaia, che si rilevano con difetti di chiusura e ammaloramento della verniciatura. Attualmente funzionanti e senza automazione.

■ 6.1.4 *DEL SISTEMA FOGNARIO COMPRESA LA FOSSA BIOLOGICA*

Il sistema fognario di scarico risulta convogliato in una fossa biologica che attualmente andrebbe svuotata. Si tratta di una linea molto vecchia che non prevedeva una suddivisione delle tratte tra acque bianche e acque nere e allaccio alla pubblica fognatura.

6.2 – ACCERTI L'EFFETTIVA ESIGENZA DI INTERVENIRE SULL'IMMOBILE PER EVITARE CHE NE DERIVI UN DANNO AL CONDOMINIO, NEI TERMINI INDICATI NELLA RELAZIONE DI PARTE ALLEGATA AL RICORSO

In riferimento a quanto richiesto tramite il quesito dal Giudice, si valutano le situazioni rilevate durante le operazioni peritali.

- ***Situazione riferita al punto 6.1.1 – tetto sottotetto copertura***

Partendo dal concetto, tanto banale ma non scontato, che la copertura ha il compito importante di proteggere superiormente gli edifici dagli agenti atmosferici e di garantirne l'isolamento termico e acustico e che, il loro ottimo stato di salute, sia da un punto di vista strutturale che funzionale, è fondamentale per la sicurezza dell'edificio e di chi ci abita, la scrivente CTU intende la sistemazione della copertura un lavoro necessario su cui intervenire

per non arrecare ulteriori danni all'intero edificio.

In particolare, se il tetto deve proteggere dall'infiltrazione dell'acqua piovana, una caratteristica fondamentale è la tenuta dello strato superficiale esterno e quindi, in questo caso, l'aggiunta di elementi che possano garantirne l'impermeabilizzazione e l'isolamento.

L'isolamento, infatti, garantisce la protezione dalle infiltrazioni e dagli sbalzi di temperatura, e una adeguata ventilazione garantisce ulteriormente l'isolamento termico mantenendo ottimali le condizioni del tetto

La sicurezza statica dell'edificio andrà calibrata con un intervento di rinforzo ai cordoli perimetrali dell'edificio, essendo adesso progettati per un altro tipo di carico, senza le adeguate stratigrafie.

Questo è sicuramente l'intervento più urgente da eseguire su questo edificio, che metterebbe in sicurezza lo stabile dalle numerose infiltrazioni d'acqua che contribuiscono ad accelerale il processo di usura dell'intero stabile.

- **Situazione riferita al punto 6.1.2 – vano scala portoncino e finestre**

Ragionando in regime di interventi necessari, la ristrutturazione sul tetto porterebbe risolvere il problema delle infiltrazioni d'acqua anche nel vano scala, agendo indirettamente anche sulla messa in sicurezza dello stesso.
Il portoncino necessita di un intervento di ristrutturazione, mentre la sostituzione delle finestre non si ritiene in questa fase intervento necessario e urgente.

- *Situazione riferita al punto 6.1.3 – cancelli ingresso*

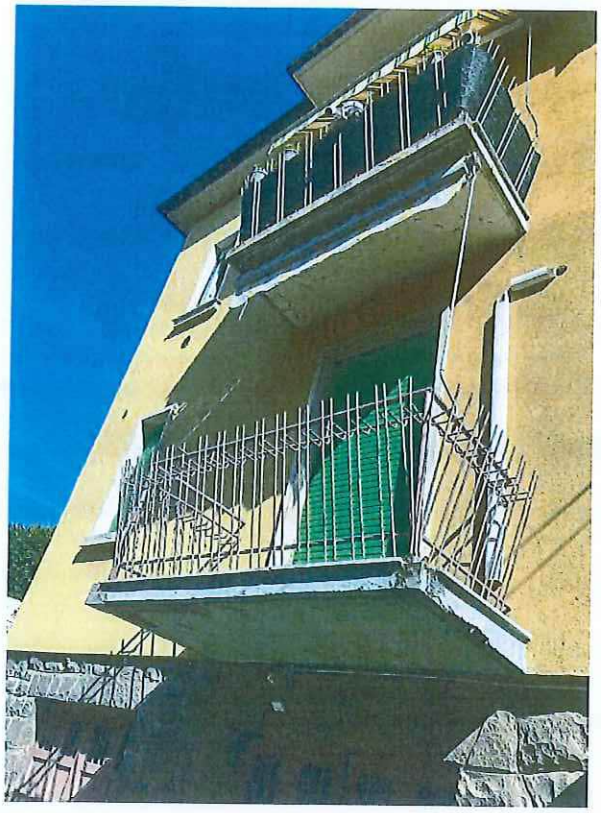
Le recinzioni e i cancelli pedonale e carrale dovranno essere soggetti a lavorazioni di rinnovo e restauro, ma in regime di urgenza non sono ritenuti da questa ctu necessari per evitare danni all'edificio.

- ***Situazione riferita al punto 6.1.4 – sistema fognario***

Il sistema fognario attuale è indubbiamente di vecchia concezione, in condizioni precarie e non adatto all'uso di due unità immobiliare. Necessita di essere adeguato all'attuale normativa e regolarizzato con normale allaccio al sistema di fognatura comunale.

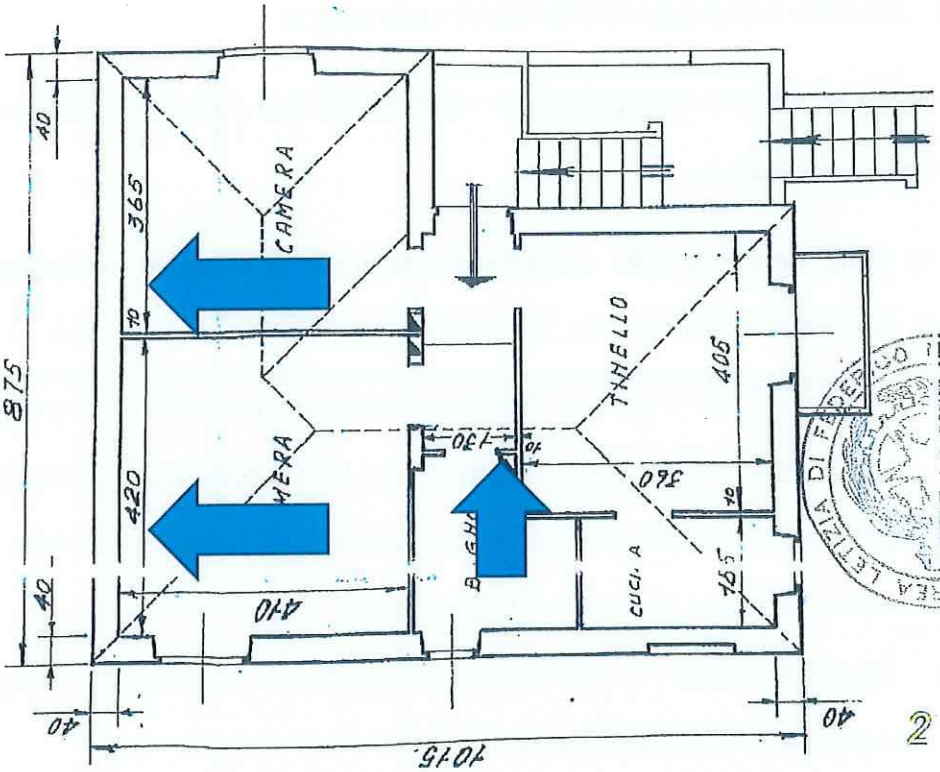
6.3 – ACCERTI LO STATO DEI BALCONI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELL'EREDITA' GIACENTE

I balconi dell'appartamento del piano terra, che si affacciano sul cortile comune dell'edificio, presentano nello strato esterno alcuni distacchi di intonaco causati soprattutto dalla mancanza di un adeguato sgocciolatoio per le acque piovane e dall'usura dei materiali di rivestimento. Tale materiale si ritrova a danneggiare il cortile comune dell'edificio.



6.4 – ACCERTI I DANNI SUBITI DALLA PROPRIETA' ESCLUSIVA DEI RICORRENTI IN CONSIDERAZIONE DELLE INFILTRAZIONI PRESENTI SUL TETTO DELL'IMMOBILE.

In seguito all'accertamento di una mancanza di adeguata tenuta all'acqua del tetto, risultano evidente che le macchie di umidità rilevate nell'appartamento di parte ricorrente al piano primo dell'edificio, siano causate dalle infiltrazioni del sottotetto. Situazione destinata a peggioramento in quanto ormai priva di alcun sistema minimo di protezione. Le macchie di rilevano per la maggior parte nei locali soggiorno, notte e bagno, ma la situazione è destinata a peggiorare irrimediabilmente e a diffondersi in ogni ambiente dell'appartamento al piano primo. I ricorrenti hanno momentaneamente posizionato un telo di plastica sulla superficie del sottotetto, come marginale protezione all'acqua (ALL 3).



2

C.T.U. - ARCHITETTO ERIKA BONZANNI
+39 338.2434841 +39 035.0604633
VIA A. BOSSI 7 - 24123 BERGAMO
erika.bonzanni@archiworldpec.it

6.5 – INDICHI I COSTI DEI LAVORI RITENUTI NECESSARI

La suddetta CTU ha considerato nei costi ritenuti necessario per la messa in sicurezza dell'edificio

1) ***Rifacimento del tetto, comprensivo delle suddette fasi di lavorazione:***

- ***Smantellamento*** *del vecchio tetto in questa fase viene 'ripulito' il tetto da tutto il materiale di copertura superfluo per poter iniziare i lavori. Asportazione delle tegole o dei coppi (che andranno successivamente smaltite nei centri preposti), dei materiali di isolamento, delle travi eventualmente deteriorate, e dei pluviali.*
- ***Consolidamento.*** *Se necessario, in seguito ad un progetto, verranno rinforzate le parti strutturali dei cordoli.*
- ***Ricostruzione pacchetto tecnologico del tetto.*** *A questo punto, all'estradosso della struttura si inizierà con l'impermeabilizzazione, l'isolamento termico, eventuali guaine al vapore e impermeabili, strato di ventilazione, montaggio nuove grondaie ed elementi di finitura fino al completamento con la posa in opera di tegole o coppi.*
- ***Miglioramento*** *del grado di accessibilità*
- ***Sicurezza*** *per la manutenzione del tetto*

2) ***Ripristino dei locali*** *dell'appartamento al piano primo con eliminazione dei vizi causati dalle infiltrazioni d'acqua del tetto*

3) ***Sistemazione portoncino d'ingresso***

4) ***Sistemazione impianto fognario:*** *con rifacimento totale di impianto fognario, allaccio al tronco comunale, ripristino dell'attuale fossa biologia - Posizionamento di adeguati pozzetti di ispezione.*

5) ***Sistemazione della superficie di intradosso del balcone del piano terra***

Per la determinazione dell'importo degli interventi di ripristino si è fatto riferimento, in ordine di priorità;

- ai prezzi del Listino di Regione Lombardia anno 2024

Il totale degli interventi per i lavori ritenuti necessari da questa ctu ammonta a **Euro 65´145,56 iva esclusa**, di cui:

1-	rifacimento integrale della copertura	Euro 59´414,76
2-	ripristino locali danneggiati piano primo	Euro 1.680,80
3-	sistemazione portoncino d'ingresso	Euro 500,00
4-	impianto fognario	Euro 3.000,00
5-	sistemazione balcone	Euro 550,00

CAP.7 - TEMPI DELL'ATP

Le fasi principali della consulenza si riassumono nei seguenti passaggi,

- Inizio delle operazioni peritali in data 08/08/2024 con incontro presso abitazione parte ricorrente (All 01)
- Invio della bozza dell'elaborato peritale in data 10/10/2024 (All 06)
- In data 22/10/2024 viene effettuato un incontro per tentativo di conciliazione, concluso senza accordo tra le parti (All 05).

CAP.8 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ESPRESSE DALLE PARTI RISPETTO ALLA BOZZA DI RELAZIONE DEL CTU

Richiamata la bozza di relazione del CTU datata 10/10/2024,

Richiamate le osservazioni della Parte Ricorrente pervenute a questo CTU con pec in data 31/10/2024;

Richiamate le osservazioni della parte resistente pervenute a questo CTU con pec in data 05/11/2024,

Esaminate le succitate osservazioni, allegate alla presente relazione (rispettivamente All. 07 e All.08), si contro deduce come di seguito:

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute dal CTP Geometra Stefano Brescianini per conto [redacted] -Parte Ricorrente-

Nelle osservazioni riportate nella relazione del Geometra Brescianini, si risponde nella presente relazione in merito agli interventi proposti dal CTP in aggiunta a quanto già quantificato dalla scrivente CTU.

- ► Il CTP propone nella relazione di integrare il computo metrico con opere di risanamento dell'impianto elettrico del vano scala, ritenuto vetusto e non in sicurezza, sostituendo inoltre l'attuale contatore.
- ►► Il CTU di contro ritiene che, pur essendo un tema inerente il risanamento delle parti comuni dell'edificio, un nuovo impianto elettrico del vano scala non rientri nel caso specifico del tema principale posto nel quesito dal giudice, che mirava soprattutto a individuare *"i lavori che non possono essere rinviati senza che da ciò ne derivi un danno per il condominio"*. *Il rinnovo dell'*impianto elettrico, infatti, si ritiene che possa

essere un intervento posticipato a una fase successiva di ristrutturazione generale dell'edificio, anche per il numero esiguo di unità immobiliari.

- ▶ Il CTP propone la sostituzione integrale del portoncino d'ingresso al vano scala.
- ▶▶ Il CTU di contro ritiene di aver già risposto al quesito formulato dal Giudice, esaminando nella relazione una serie di interventi indirizzati alla messa in sicurezza dello stabile e delle parti comuni, come gli interventi inseriti sul portoncino, che, restano volti a tale scopo, senza che questi comportino l'integrale sostituzione. Tale intervento potrebbe rientrare in una fase successiva di ristrutturazione dell'immobile, mentre attualmente il portone di ingresso al vano scala necessita soprattutto di un intervento sulla serratura e su eventuali barre di sicurezza che garantiscano incolumità agli spazi comuni dell'edificio.
- ▶ Il CTP propone una progettazione e un rifacimento massivo dell'impianto fognario,
- ▶▶ Il CTU di contro ritiene che l'intervento più urgente sia la riparazione dell'impianto esistente, seguito poi da una riprogettazione generale del sistema fognario con previsto all'allaccio alla pubblica fognatura. Intervento che sarà da gestire in un secondo tempo da entrambi i proprietari delle unità immobiliari presenti.

La scrivente CTU non ritiene pertanto di dover integrare la quantificazione delle lavorazioni come già proposta nella bozza di relazione.

- **Controdeduzioni alle osservazioni pervenute dal CTP Architetto Viola Servalli per conto Eredità giacente [redacted]**

- Nelle osservazioni riportate nella relazione di parte, l'Architetto Viola Servalli, indica quanto segue:

- ▶ Il CTP relaziona così gli interventi proposti dalla CTU, *"Al momento si ritiene che gli eventuali unici lavori che non possono essere rinviati senza che da ciò ne derivi un pregiudizio per il condominio siano quelli che impediscano o limitino infiltrazioni di acque meteoriche all'interno dell'appartamento dei sig. ri [redacted] e del vano scale comune. Inoltre, all'occorrenza, e quindi solo in caso di fuoriuscita di liquami dalla fossa biologica, potrebbe essere predisposto anche l'intervento di ditta specializzata per uno spurgo della fossa stessa in attesa di realizzazione di un nuovo allaccio. Al fine di limitare le infiltrazioni provenienti dal manto di copertura ammalorata si prevede una ricorritura generalizzata di tegole e lattonerie, in particolare con sostituzione canale di gronda sulla porzione di tetto piano con ricorritura e rappezzi nei punti critici anche del manto impermeabile bituminoso. Infine, si procederà al rifacimento delle tinteggiature ammalorate dei soffitti interessati dalle infiltrazioni dell'appartamento dei sig. ri [redacted] e del vano scala comune."*

- ▶▶ Il CTU ritiene che i provvedimenti urgenti proposti dalla CTP di parte resistente, per impedire ulteriori infiltrazioni nell'appartamento al piano piano primo, ovvero la ricorritura del manto di copertura e la sostituzione di canale di gronda, siano insufficienti a garantire un intervento realmente risolutivo del problema e soprattutto duraturo. Non avendo infatti certezza o tempistiche sul futuro dell'appartamento del piano primo, la scrivente

CTU ritiene che una lavorazione di carattere estremamente provvisorio come quella proposta dall'Architetto Servalli non possa garantire, se non nell'estremo immediato, che il danno possa aggravarsi e peggiorare la situazione di infiltrazioni massive rilevate ad agosto.

In seguito a queste osservazioni, pertanto, la sottoscritta CTU non ritiene di dover eliminare le lavorazioni proposte in fase di bozza.

CAP.9 – TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Si riferisce che la scrivente CTU, durante l'incontro del 22/10/2024 (All 05)ha sentito le parti rappresentate dai rispettivi tecnici e avvocati, per tentare di raggiungere un punto di incontro che potesse portare a un accordo transattivo. L'Esito del tentativo di conciliazione è risultato però infruttuoso, e le posizioni, poi espresse e confermate nelle relative relazioni di parte, sono risultate essere molto distanti tra loro. La scrivente ctu tuttavia, riferisce che in seguito all'incontro e prima della consegna dell'elaborato finale, vi è stato uno scambio di e-mail, sempre in copia anche alla sottoscritta, tra gli avvocati, che si riportano in allegato alla presente relazione (All 09).

ALLEGATI

All. 01 Verbale INCONTRO PERITALE N. 1

All. 02 Planimetria

All.03 Documentazione Fotografica

All.04 Computo metrico lavori

All.05 Verbale INCONTRO PERITALE N.2

All. 06 Bozza di Relazione

All.07 Osservazioni CTP parte ricorrente

All.08 Osservazioni CTP parte resistente

All.09 dissertazione tra le parti

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine e n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Bergamo 05/11/2024

Il CTU *Architetto Erika Bonzanni*

ERIKA BONZANNI ORDINE ARCHITETTI BERGAMO N° 2163 ARCHITETTO

OSSERVAZIONI A RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Bene facente parte di Eredità giacente della

[redacted]

posto nel comune di Sarnico (BG)

* * *

Consulente Tecnico: ***Architetto Viola Servalli***

* * *

**** Consulenza Tecnica ****

Redatta dall'Architetto Viola Servalli, libero professionista con studio tecnico in Gandino (BG), Via Giovanelli n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2592, in qualità di perito estimatore in forza dell'incarico originario conferito dal Tribunale di Bergamo il 04 febbraio 2021, provvedimento n. 2074/2019 e in seguito in qualità di consulente tecnico di parte dell'eredità giacente della sig.ra [redacted] nella procedura avviata dai sig.ri [redacted] avanti al Tribunale di Bergamo, RG n. 2059/2024 a seguito di lamentati danni sulla loro proprietà derivanti da una mancata manutenzione sulle parti comuni dell'immobile sito in via Ghiacciaia n. 2 a Sarnico (BG) .

* * *

**** Premessa ****

Le presenti osservazioni a seguito di:

- perizia originaria anno 2021 a seguito di primo sopralluogo;
- aggiornamento di perizia anno 2024 a seguito di secondo

sopralluogo redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 08 agosto 2024;

- redazione da parte del CTU di bozza di relazione peritale con indicazione di massima delle lavorazioni di manutenzione necessarie;
- incontro con CTU, tecnici e avvocati di parte dei sig.ri [redacted] per una possibile trattativa conciliativa tra le parti, conclusa senza accordo tra le parti.

* * *

** Accertamenti effettuati **

Per la predisposizione delle presenti osservazioni sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- ulteriore valutazione delle problematiche allo stato di fatto;
- quantificazione economica di interventi mirati a tamponare provvisoriamente la situazione di infiltrazione di acque meteoriche nell'appartamento dei sig. ri [redacted] in attesa di un intervento più integrale di completa sostituzione della copertura che con il tempo si renderà necessaria.

* * *

Proposta di intervento

Al momento si ritiene che gli eventuali unici lavori che non possono essere rinviati senza che da ciò ne derivi un pregiudizio per il condominio siano quelli che impediscano o limitino infiltrazioni di acque meteoriche all'interno dell'appartamento dei sig. ri [redacted] e del vano scale comune. Inoltre all'occorrenza, e quindi solo in caso di fuoriuscita di liquami dalla fossa biologica, potrebbe essere predisposto anche l'intervento di ditta

specializzata per uno spurgo della fossa stessa in attesa di realizzazione di un nuovo allaccio.

Al fine di limitare le infiltrazioni provenienti dal manto di copertura ammalorata si prevede una ricorritura generalizzata di tegole e lattonerie, in particolare con sostituzione canale di gronda sulla porzione di tetto piano con ricorritura e rappezzi nei punti critici anche del manto impermeabile bituminoso.

Infine si procederà al rifacimento delle tinteggiature ammalorate dei soffitti interessati dalle infiltrazioni dell'appartamento dei sig. ri [redacted] e del vano scala comune.

* * *

Quantificazione lavorazioni

Alla luce di quanto finora esposto si prevede la seguente spesa:

- ricorritura di tegole e lattonerie
-sostituzione canale di gronda sottodimensionato porzione tetto piano
-ricorritura manto impermeabile porzione tetto piano
- rifacimento tinteggiature ammalorate

TOTALE € **7'000,00**

Si veda computo metrico allegato.

* * *

Allegati:

- Computo metrico

Gandino, 25 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico

Viola Servalli

Comune di Sarnico
Provincia di Bergamo

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Proposta intervento d'urgenza su copertura
Fabbricato sito in via Ghiacciaia, n.2

COMMITTENTE:

Data, 25/10/2024

IL TECNICO

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 X0.1.005.000 40	Estintore portatile a CO2 da kg 5 omologato, montato a parete con apposita staffa e corredato di cartello di segnalazione. Compresa la manutenzione periodica prevista per legge. Costo mensile					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	24,60	24,60
2 X0.1.005.000 60	Cassetta di pronto soccorso con contenuto minimo di cui all'Allegato 1 del D.M. 388/2003, comprese le eventuali reintegrazioni del contenuto. Costo mensile.					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	10,71	10,71
3 X0.1.015.000 15.5.a	Nolo di quadri elettrici di cantiere (ASC) comprensivi di cavo di alimentazione in neoprene tipo H07RN - F fino a 3 m quadro generale a valle del contatore, per il primo mese					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	115,73	115,73
4 X0.4.010.000 10	Elmetto da ponteggi, in polietilene ad alta densita' con sottogola. Costo d'uso per mese					4,00		
	SOMMANO cad					4,00	2,59	10,36
5 NP 01	Nolo di barriera laterale di protezione anticaduta, di altezza maggiore di cm 100 sull'impalcato, costituita da aste metalliche verticali di idonea sezione per resistere ai carichi ... dell'opera, con l'esclusione delle attrezzature e/o impianti eventualmente necessari per raggiungere la quotadi lavoro.		42,00	1,50		63,00		
	SOMMANO m2					63,00	25,00	1'575,00
6 A2.3.010.001 75	Rimozione di lattonerie varie (converse, canali, scossaline, tubi), compreso l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico dell'autoveicolo e eventuali opere provvisio ... sito di destinazione, gli oneri di smaltimento/recupero, l'eventuale ponteggio esterno e le eventuali opere di presidio solo canale di gronda parte piana		13,00			13,00		
	SOMMANO m					13,00	2,86	37,18
7 D0.3.005.000 05.d.	Fornitura in opera di canali per esterni od interni di gronda semplice sagoma completi di cicogne, tiranti ed occhioli, con giunti a sovrapposizione chiodata a doppia fila con rive ... aria alla posa in opera per la quale vedi A1.5.15.5 o A2.5.15.5: in lamiera zincata preverniciata 8/10 mm sviluppo 33 cm canale tetto piano da sostituire		13,00		2,080	27,04		
	SOMMANO kg					27,04	11,32	306,09
8 A1.5.015.000 05	** Assistenze murarie alla posa in opera di canali, converse, scossaline, tubi pluviali aggraffati e relativi pezzi speciali, braccioli di sostegno per colonne normali,compreso nolo di ponteggio, come ai D.3.5.5 - D.3.10.5 - D.3.10.10 - D.3.10.15 per canale tetto piano sostituito				27,040	27,04		
	A RIPORTARE					27,04		2'079,67

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					27,04		2'079,67
	SOMMANO kg					27,04	2,16	58,41
9 C0.3.015.000 15.5.a	Fornitura e posa in opera di manto impermeabile a due strati di membrana prefabbricata impermeabile a base di bitumi e polimeri plastomerici BPP (UNI 8629 - 8818) applicata a fiamm ... mata con feltro di vetro e ricoperta con scaglia di ardesia con supporto di non tessuto in fibra di poliestere da 3,5 mm							
	rappezzi tetto piano					20,00		
	SOMMANO m2					20,00	37,93	758,60
10 A2.5.010.000 10.0.a	Assistenze murarie per l'esecuzione di manto impermeabile a piu' strati compresa manovalanza per il sollevamento dei materiali: per manto con membrane prefabbricate o teli impermeabili come ai C.3.15.5 - C.3.15.10 - C.3.15.15							
						20,00		
	SOMMANO m2					20,00	6,35	127,00
11 A2.3.091.001 35.5.a	Ricorritura o rimaneggiamento totale del manto di copertura di tetto, compresa la pulizia del piano di appoggio, il fissaggio dei colmi e la sostituzione delle tegole ammalorate (q ... rte), esclusi l'eventuali ponteggio esterno ed opere provvisionali, impermeabilizzazioni ed isolamento: per tegole piane							
	compresi fissaggio antenna e sistemazione provvisoria lattonerie danneggiate					100,00		
	SOMMANO m2					100,00	32,72	3'272,00
12 P0.3.005.000 05	Preparazione di superfici esistenti e gia' tinteggiate in proiezione di superficie, con spolveratura mediante stracci o spazzole leggere ed otturamento di eventuali piccoli fori o fessurazioni							
	vano scala e stanze interessate					60,00		
	SOMMANO m2					60,00	1,75	105,00
13 P0.3.010.000 20.0.a	Tinteggiatura di pareti intonacate con colori minerali a base di silicati purissimi e pigmenti inorganici resistenti alla luce, applicata a 2 mani a pennello, rullo o spruzzo, previa pulitura del fondo e stuccatura di piccole cavillature: con tonalita' di colore tenue - tinte correnti							
	vano scala e stanze interessate					60,00		
	SOMMANO m2					60,00	11,60	696,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							7'096,68
	TOTALE euro							7'096,68

Data, 25/10/2024

Il Tecnico

	A RIPORTARE							

Repertorio n. 58661 ==========

========== **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** ==========

========== REPUBBLICA ITALIANA ==========

Il giorno ventotto del mese di novembre dell'anno duemilaventiquattro ——————

—————— 28 novembre 2024 ——————

In Gandino (BG) alla via Cesare Battisti n. 18, presso il mio studio. ====

Avanti a me dott. Andrea LETIZIA, Notaio in Gandino (BG), iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di Bergamo ==========

========== E' PRESENTE ==========

- **SERVALLI Viola,** architetto, nata a [redacted] e residente in [redacted] c.f.:[redacted] ==========

La parte, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la perizia che precede e mi chiede di asseverarla con giuramento. ==========

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge la comparente la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". ——————

——————

——————

Il presente atto, scritto in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio a mano, è stato letto da me al comparente che lo approva, alle ore dodici e dieci ——

Consta di un foglio per una facciata fin qui. ==========