

TRIBUNALE DI SONDRIO

PROCEDIMENTO N° 3/2021 R.G.

GIUDICE

DOTT.SA MARIA MARTINA MARCHINI

C.T.U.

GEOM. CONFORTI VITTORIO

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA



STUDIO DI PROGETTAZIONE **conforti geom. vittorio**

pratiche edilizie e catastali
coordinamento per la sicurezza
certificazione energetica degli edifici

via Gorizia, 9 / 23010 Buglio in Monte (So)
cell. 340 2828742
confortivittorio77@gmail.com

Il sottoscritto geom. Conforti Vittorio iscritto all'albo dei geometri della provincia di Sondrio al n° 1268, con studio in Buglio in Monte via Gorizia n° 9, è stato incaricato dal liquidatore della procedura n. 3/2021 dott. Giorgio Tassi di redigere una relazione di stima degli immobili di proprietà [REDACTED]. La perizia è stata redatta a settembre 2022, successivamente con provvedimento del 26 maggio 2023 il giudice, viste le difformità edilizie rilevate all'interno della perizia, ha richiesto la "quantificazione e la chiara specificazione dei costi di rimessione in pristino degli immobili". Di seguito il C.T.U. provvede ad espletare l'incarico richiesto. Gli immobili interessati sono i seguenti:

In comune di Valdisotto, foglio n. 10 mappale n. 1004 proprietà per 1000/1000:

1. subalterno n. 7, ufficio di 4 vani rendita € 1,084,56;
2. subalterno n. 8, abitazione di tipo civile di 4 vani rendita € 247,90;

Le particelle in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare composto da varie unità immobiliari, in parte a destinazione residenziale ed in parte non residenziale. L'edificio è stato realizzato a partire dall'anno 2006 con i seguenti titoli abilitativi:

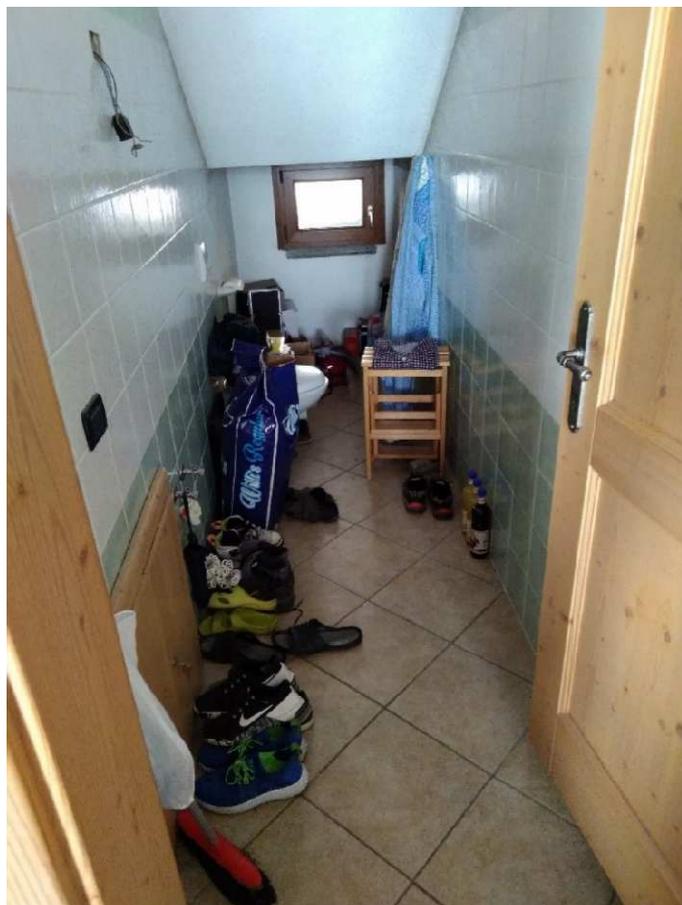
1. Permesso di costruire n. 30/2006 rilasciato per realizzazione fabbricato residenziale ubicato in via Fumarogo;
2. Permesso di costruire n. 167/2008 rilasciato in variante al P.D.C. n. 30/2006;
3. Permesso di costruire in sanatoria n. 73/2019 rilasciato il 26 novembre 2019;

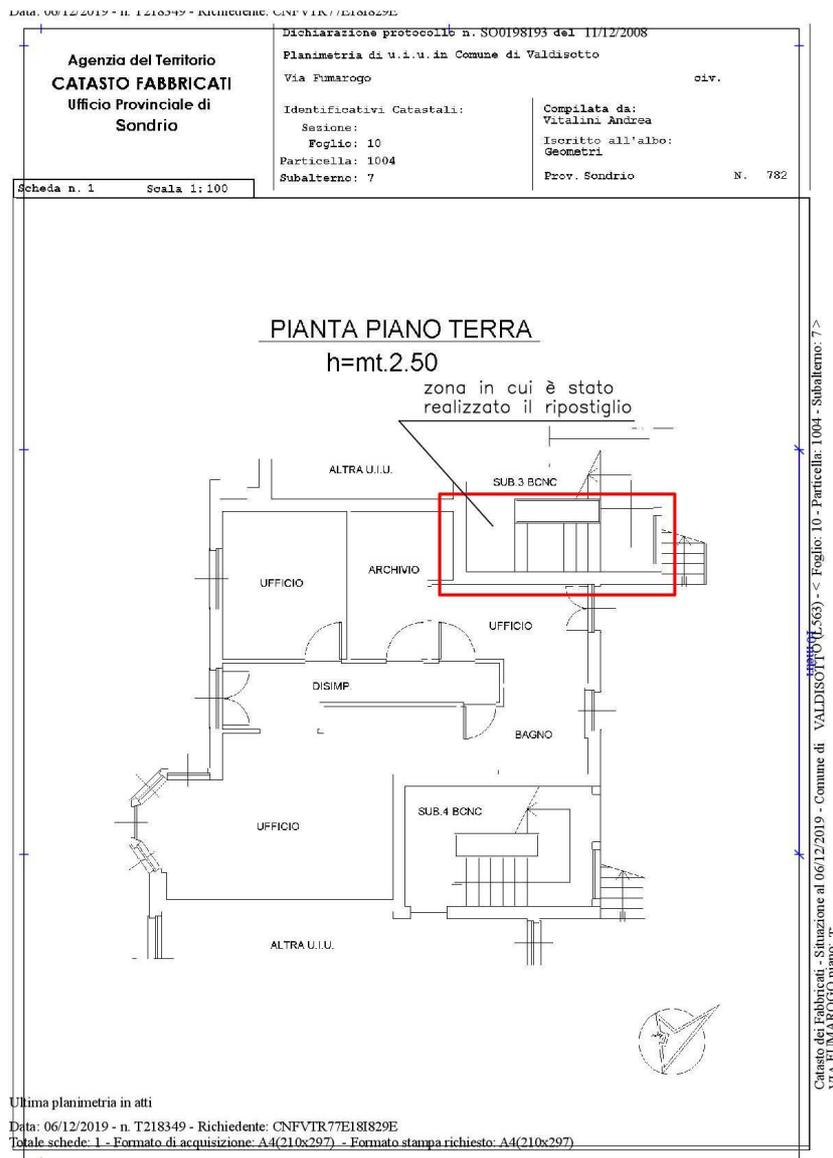
subalterno n. 7, ufficio di 4 vani rendita € 1,084,56

Unità immobiliare al piano terra autorizzata dai titoli abilitativi e catastalmente censita come ufficio. Dai sopralluoghi è però emerso che l'unità immobiliare è stata trasformata in abitazione senza alcun titolo abilitativo e conseguente variazione catastale; inoltre è stato inglobato parte del vano sottoscala per realizzare un piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare è composta da un unico vano ad uso cucina e soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. La messa in pristino dell'unità immobiliare comporta la modifica degli impianti che sono stati fatti transitare all'interno del vano con coinvolgimento di parte del resto dell'unità immobiliare, rimuove la porta d'ingresso al vano con chiusura del foro. Il costo stimato per tutta la rimessa in pristino è di € 12.000,00. Qualora si optasse per il mantenimento allo stato attuale, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è necessario presentare richiesta di titolo abilitativo in sanatoria al comune di Valdisotto, pagamento di sanzioni, oneri di urbanizzazione e spese catastali per variazione catastale e spese tecniche, il tutto per un totale stimato di 6.000,00 €.

Come evidenziato in precedenza, poiché il ripostiglio è stato realizzato nelle parti comuni dell'edificio, qualora la vendita avvenga in lotti separati, sarebbe opportuno regolarizzare il tutto prima della vendita.

Vano da regolarizzare





Planimetria catastale non in scala

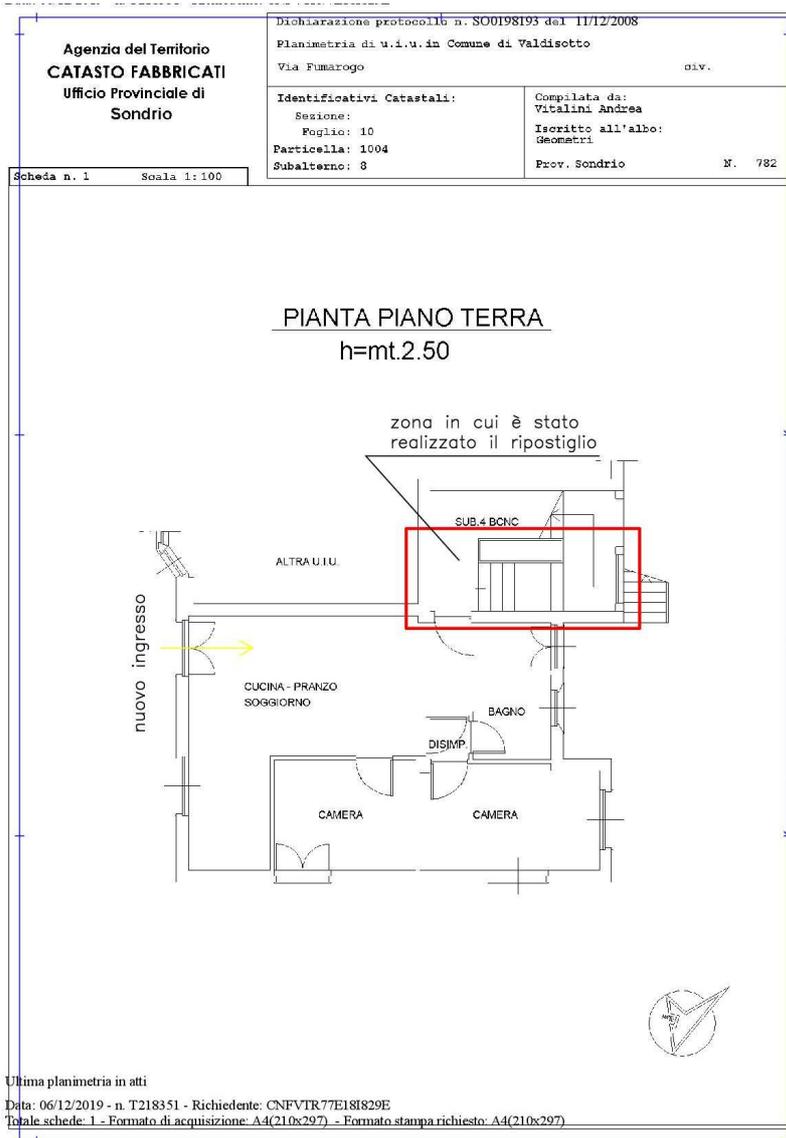
subalterno n. 8, abitazione di tipo civile di 4 vani rendita € 247,90

Unità immobiliare al piano terra composta da un unico vano ad uso cucina e soggiorno, due camere, disimpegno e bagno. Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: l'ingresso non avviene dal vano scale ma da una portafinestra che si affaccia sul cortile lato strada. L'ingresso previsto dal vano scale è utilizzato come accesso ad un vano ricavato nel sottoscala, attualmente utilizzato come camera da letto. Le caratteristiche dimensionali dello stesso non ne consentono però questo uso ma solo quello di ripostiglio. Queste opere sono difformi da tutti i titoli abilitativi rilasciati e necessitano di regolarizzazione sia urbanistica/edilizia sia catastale. Per la messa in pristino dell'unità immobiliare è necessario rimuovere la porta d'ingresso al vano con chiusura del foro e rimuovere il collegamento degli

impianti presenti dal resto dell'edificio (impianto elettrico). Il costo stimato per queste operazioni è di 2.000,00 €. Diversamente il vano può essere regolarizzato mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria al comune di Valdisotto, pagamento di sanzioni, oneri di urbanizzazione e spese catastali per variazione catastale e spese tecniche, il tutto per un totale stimato di 4.000,00 €. **Come evidenziato in precedenza, poiché il ripostiglio è stato realizzato nelle parti comuni dell'edificio, qualora la vendita avvenga in lotti separati, sarebbe opportuno regolarizzare il tutto prima della vendita.**

Vano da regolarizzare





Planimetria catastale non in scala

Buglio in Monte li 05/07/2023

Documento sottoscritto in forma digitale