

TRIBUNALE DI SONDRIO

Causa Civile n. 1062/2022 R.G.

Promossa da: [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

Convenuto secondario: [REDACTED] con gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

Creditore Procedente Esecuzione Immobiliare n.107/2021: [REDACTED]

[REDACTED]

G.I.: Dott. Carlo Camnasio

Risposte alle osservazioni dei C.T.P.

1 - Premesse

Il sottoscritto geom. Stefano Innocenti, in qualità di C.T.U., incarico conferitomi nell'udienza del 07/03/2023, ha inviato in data 18/01/2024, in formato P.D.F. tramite P.E.C., la bozza della propria relazione peritale completa degli allegati n.1-2-3-4, alle seguenti parti:

- all'Avv. [REDACTED] (indirizzo P.E.C.: [REDACTED])
per la parte convenuta;
- all'Avv. [REDACTED] [REDACTED] (indirizzo P.E.C. [REDACTED])
[REDACTED] per la parte attrice.

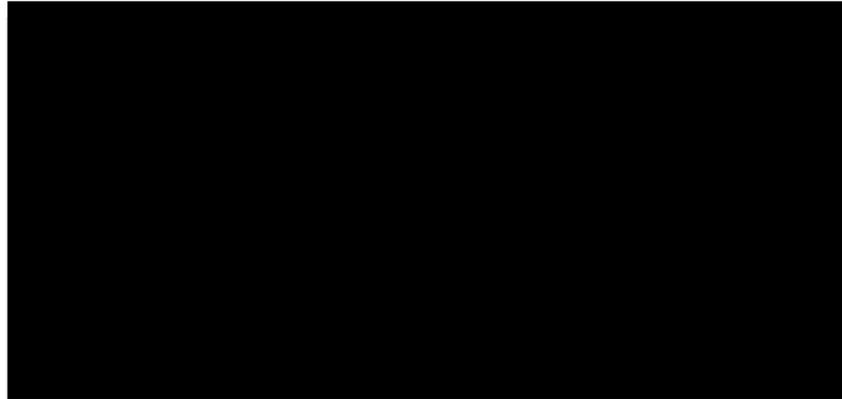
Non avendo ricevuto alcuna osservazione non ho proceduto ad integrare la mia bozza della relazione.



2 - Osservazioni parte Convenuta

Convenuto secondario: [REDACTED] gli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED]
Riporto le osservazioni del geom. [REDACTED] per la parte Convenuta.



RIF.: CAUSA CIVILE N.1062/2022 r.g. Tribunale di Sondrio.

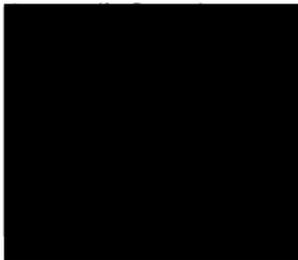
OGGETTO : OSSERVAZIONI PROPOSTA DIVISIONALE.

Io sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED]
[REDACTED] in riferimento di quanto all'oggetto comunico le
seguenti osservazioni:

1. immobili siti in Comune di Mese al Foglio n.8 Mappali n. 510, 513, 516, 512, 515, 518, 549,550 sono stati svincolati dalla [REDACTED] mediante bonifico bancario di € 7.000,00 in data 21.07.2022 (rif. NDG 4136205) in riferimento alla sola quota eseguita, ovvero 1/2. Detto ciò tali mappali devono essere rimossi dalla lista divisionale relativa;
2. immobile sito in Comune di Mese al Foglio n.8 Mappale n. 547 per la superficie di 15 mq asservita ai fini edificatori da [REDACTED] proprietari del fondo mappale n.372 del Fogli n.8. Detto ciò ritengo che il suddetto mappale abbia un valore inferiore rispetto a quanto indicato dal CTU.

Mese lì, 31/01/2024

Il tecnico:



In merito alle osservazioni redatte dal geom. [REDACTED], devo effettuare alcune precisazioni, in quanto dalle ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- non vi sono atti trascritti di asservimento del terreno censito nel Comune di Mese (SO) al Foglio 8 mapp.547;
- non vi sono restrizioni/annotazioni delle ipoteche interessanti i terreni censiti nel Comune di Mese (SO) al Foglio 8 mapp.510-512-513-515-516-518-549-550.

Comune di Mese (SO) - Terreno al Fg.8 mapp.547

Confermo la mia perizia datata 18 gennaio 2024, nella quale alle pagine 33-34, evidenziavo la necessità di considerare ai fini estimativi quale corpo unico i due terreni censiti al fg.8 mappali 546-546, in relazione all’attuale distanza dai confini dai fabbricati esistenti.

“I due terreni edificabili censiti ai mapp.546-547, hanno una larghezza ciascuno di circa 20,00 mt., nel rispetto delle normative vigenti una nuova costruzione dovrà essere realizzata a 5,00 mt. dai confini, e 10,00 mt. dalle pareti finestrate degli edifici esistenti, determinando una larghezza del fabbricato di circa 9,00/10,00 mt.”

Relativamente al terreno al mapp.547, la perizia verrà aggiornata detraendo la porzione edificabile di 15,00 mq., pur non essendo stata perfezionata l’asservimento mediante trascrizione con atto notarile, in quanto tale asservimento risulta essere unicamente registrato a Chiavenna al n.144 vol.6 in data 09/03/1978.

Mi rimetto a quanto Voglia disporre l’Ill.mo G.I.

Comune di Mese (SO) - Terreni al Fg.8 mapp.510-512-513-515-516-518-549-550.

Ribadisco che non vi sono restrizioni/annotazioni nell’ipoteca iscritta in data 28/06/2013 al n.756 di reg.part., interessanti i terreni censiti nel Comune di



Mese (SO) al Foglio 8 mapp.510-512-513-515-516-518-549-550.

La perizia di stima verrà aggiornata stralciando detti terreni dal Lotto 5.

Mi rimetto a quanto Voglia disporre l'Ill.mo G.I.

3 - Formazione liste divisionali – Stima beni immobili allo stato attuale

Il valore totale di stima dei beni immobili è pari a **318.600,00 €.**, il valore della quota di proprietà indivisa di 1/2 in capo a ciascuna delle signore [REDACTED] e [REDACTED] è pari a **190.800,00 €.**

Assegnazione liste divisionali – computo conguagli

La formazione delle liste determina un conguaglio in denaro, a causa della natura, consistenza, destinazione d'uso e non comoda divisibilità (in quanto molto onerosa) degli immobili.

Il fabbricato residenziale, in considerazione delle dimensioni e accessi, non è comodamente divisibile, così come i fabbricati diruti poiché di piccole dimensioni e parte di altri fabbricati.

Le aree di pertinenza dei fabbricati è consigliabile non scorporale e non frazionarle, in quanto parte degli stessi, nel caso del fabbricato residenziale censito nel Comune di Mese (SO) al CF fg.10 mapp.158, sono necessarie quali aree edificabili alla redazione della pratica edilizia in sanatoria.

L'eventuale frazionamento dei terreni, oltre ad avere delle problematiche derivate dalle dimensioni/forma, è anche non economico, visto il basso valore di gran parte degli stessi.



LISTA A

Comune di Chiavenna (SO)

Lotto 1 - Terreni

Fg	mapp	qns	qualità	C1	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori piena proprietà €uro
21	234		Bosco Ceduo	1	520,00	Terreno incolto, posto in piano in prossimità del torrente Liro, in parte occupato e attraversato dalla Ciclabile Valchiavenna	5.200,00
21	251		Incolto Prod	1	120,00	Terreno incolto, posto in piano lungo il torrente Liro, in piccola parte occupato lungo il confine a nord/ovest dalla Ciclabile Valchiavenna	1.200,00

Totale valore di stima Lotto 1 6.400,00

Comune di San Giacomo Filippo (SO)

Lotto 2 - Terreni

Fg	mapp	qns	qualità	C1	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori piena proprietà €uro
53	32		Prato	5	220,00	Terreno in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.350 slm	220,00
54	661		Prato	4	470,00	Bosco in pendenza posto in località "Prati del Cigolino". Quota circa 1.050 slm	188,00
55	39		Bosco Misto	U	500,00	Bosco in pendenza, posta in prossimità del torrente Liro, raggiungibile percorrendo la Via Scandolera e la strada sterrata Via Spluga. Quota circa 400 slm	1.000,00
59	217		Prato	4	34,00	Area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.218, posto in località Mondadisc, a circa 950 slm.	680,00
59	634		Bosco Ceduo	1	310,00	Bosco in pendenza, posta in prossimità della località Albareda. Quota circa 850 slm	124,00
60	351		Prato	3	39,00	Bosco in pendenza posto in prossimità della località Albareda. Quota circa 800 slm	19,50

2.231,50

Totale valore di stima Lotto 2 2.200,00



Comune di Mese (SO)

Lotto 3 - Terreni e fabbricati diruti

Fg	ddau	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori piena proprietà €uro
1	417		Prato	3	180,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il perimetrale a nord.	360,00
1	419		Vigneto	2	200,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica posta a nord in prossimità della Via Scandolera, ad una quota di circa 350 s.l.m.	400,00
2	24	2	Fab. Diruto		48,00	Porzione di fabbricato diruto, costituito da due livelli, attualmente presenti solo i muri perimetrali in sasso, facente parte di un fabbricato costituito anche dai mapp.26-27. Posto in località I BEUCC, raggiungibile mediante una strada agro silvo pastorale denominata "Mese Crotti di Scandolera Bocc", collegata alla Via Scandolera.	9.600,00
2	12		Cast Frutto	3	120,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm	2.400,00
2	136		Vigneto	3	54,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm	1.080,00
2	137		Prato	3	140,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm	2.800,00
2	140		Vigneto	3	20,00	Terreno destinato quale area di pertinenza del fabbricato diruto al mapp.138, posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 500 slm.	400,00
2	174		Vigneto	3	150,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm.	300,00
2	177		Vigneto	3	110,00	Terreno destinato a bosco in pendenza posto in località I BEUCC, ad una quota di circa 450 slm., si riscontra un sentiero sul lato sud.	220,00
2	464		Bosco Ceduo	1	110,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 430 s.l.m.	220,00
2	555		Vigneto	2	110,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 380 s.l.m.	220,00
2	626		Vigneto	1	170,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, posto ad una quota di circa 320 s.l.m.	2.550,00
4	65		Incolto Prod.	U	11.390,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località Pra del Risc, posto ad una quota di circa 750 s.l.m.	683,40
4	134		Incolto Prod.	U	1.630,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, difficilmente accessibile, ubicato in zona a nord, in località Pra del Risc, posto ad una quota di circa 700 s.l.m.	97,80



Fg	mapp	qns	qualità	C1	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori piena proprietà €uro
6	121		Bosco Ceduo	3	1.170,00	Terreno interessato dal passaggio per due tratti della Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento per Albareda e Cigolino, posto ad una quota di circa 700 slm.	2.340,00
6	129	2	Fab. Diruto		24,00	Fabbricato diruto su due livelli, attualmente sono presenti solo i muri perimetrali in sasso. Immobile con diritto alla corte al mapp.128. Accesso solo pedonale dai boschi lungo la Strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie collegata ad Albareda, posto ad una quota di circa 700 slm.	2.400,00
6	150		Bosco Ceduo	3	320,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, in prossimità della strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m.	320,00
6	165		Bosco Ceduo	3	1.610,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in zona periferica a nord/ovest, lungo la strada Agroforestale Consorzio Madonne delle Grazie per il paese di Albareda, posto ad una quota di circa 650 s.l.m. Sul terreno insiste per due tratti (tornante) la strada.	3.220,00
7	704		Bosco Ceduo	3	710,00	Terreno destinato a bosco incolto, posto in località Castrona in prossimità della Via Don Guanella, percorrendo la Strada Agroforestale, Consorzio Madonne delle Grazie, utilizzata quale collegamento ad Albareda. Si rileva sul terreno il passaggio di una linea elettrica e di un traliccio. Posto ad una quota di circa 530,00 slm. Si rileva il passaggio aereo sul terreno da nord a sud della linea elettrica.	710,00
8	166		Bosco Ceduo	3	1.160,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Albareda ad una quota di circa 760 slm.	69,60
8	344		Bosco Ceduo	3	320,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 630 s.l.m.	19,20
8	349		Bosco Ceduo	3	3.790,00	Terreno in forte pendenza destinato a bosco, ubicato in prossimità della località Moia nell'area denominata Belvedere, ad una quota di circa 550 s.l.m. Dalla planimetria catastale si evidenzia la presenza di un sentiero lungo la porzione ad ovest. Si rileva che la linea elettrica aerea e posta in prossimità ad est.	227,40



Fg	ddetu	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori piena proprietà euro
8	354		Bosco Ceduo	2	700,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm. Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea passante sopra il terreno.	42,00
8	374		Bosco Ceduo	2	1.200,00	Terreno destinato a bosco incolto con forte pendenza, difficilmente accessibile, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 400 slm	120,00
9	19		Prato	2	37,00	Terreno C.T. Foglio 9 mappale 19. Terreno destinato a bosco incolto, posto in prossimità della località Moia ad una quota di circa 500 slm.	37,00
10	476		Prato Irriguo	3	1.080,00	Terreno destinato a prato, posto in prossimità della Ciclabile Valchiavenna	10.800,00
15	31		Prato Irriguo	2	550,00	Terreno pianeggiante posto in fregio alla Via Butigia, strada sterrata posto a nord/est collegata alla via Roma, ubicato in posizione periferica, ad una quota di circa 270 s.l.m. attualmente coltivato. Dalla planimetria catastale si evidenzia un sentiero lungo il confine ad est.	5.500,00

 47.136,40

Totale valore di stima Lotto 3 47.000,00



Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 4 - Fabbricato ed aree di pertinenza

Fg	mappale	qs	Categoria	CI	Consistenza	Valori piena proprietà		
						Sup. Catastale mq.	Sup. Commerciale mq.	
10	158	4	A/4	2	7,5 vani	188,00	211,40	105.700,00
<p>Fabbricato di remota costruzione (con diritto alla corte al mapp.156), avente facciate con esposizione est/ovest, ubicato in posizione semicentrale, costituito dai piani, interrato, seminterrato, rialzato, primo e secondo. Il fabbricato attualmente in pessime condizioni di manutenzione, si riscontrano infiltrazioni e crepe lungo i muri/plafoni, è privo dell'impianto di riscaldamento, gli impianti elettrico ed idricosanitario non essendo a norma di legge necessitano di essere adeguati. I piani sono tra loro collegati da una scala interna. Al piano interrato: cantina con soffitta a volta, altezze circa minima 1,40 mt. -massima 2,65 mt. Piano seminterrato ripostiglio con soletta di copertura di legno, altezze variabili circa 2,58-2,90 mt., portoni di accesso sui fronti ovest (lato corte mapp.156) - lato est (giardino mapp.434). Piccolo ripostiglio con accesso dal giardino al mapp.434, avente altezza interna circa 1,60 mt. Piano rialzato (altezza interna circa 2,45 mt.) con accesso da ovest sul terrazzo e piccolo atrio coperto collegato alla cucina, dotata di ripostiglio, corridoio centrale dal quale disimpegnano, un piccolo bagno ad ovest (non indicato nella planimetria catastale), due camere di cui una collegata al balcone dal quale si accede al bagno. Al piano primo (altezza circa interna 2,75): disimpegno centrale, camera ad ovest con balcone, due camere ad est con balcone, di cui una con un piccolo bagno con accesso al balcone mediante una scaletta. Piano secondo con copertura ad una falda, avente altezze circa minima 1,80 mt. - massima 2,20 mt. I balconi e la copertura non sono ultimati in quanto è stata posata unicamente una guaina. La struttura portante del fabbricato è in muratura di sasso, tranne il piano secondo in muratura, le solette sono di legno al piano rialzato, e latero cemento/c.a. nei restanti piani. I serramenti sono di legno con doppi vetri e ante esterne, le porte sono di legno con vetro centrale, i pavimenti sono di varie tipologie, ceramica nei bagni/cucina/ripostiglio/corridoio, negli altri vani solo cls, linoleum/moquette. Attualmente il riscaldamento è con stufe, l'acqua calda con boiler elettrico. Immobile non è conforme catastalmente e urbanisticamente, tali non conformità devono essere sanate mediante: pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale. Destinazione di PGT: Art.20 Ambiti residenziali - Art.20.1 Norme generali - Art.20.4 Zone B1 Ambito consolidato</p>								
10	403		Prato Irriguo	2	29,00	Terreno destinato a giardino, posto a nord/ovest del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, attualmente utilizzato quale deposito, si rileva una piccola baracca aperta sul fronte sud.		725,00
10	434		Prato Irriguo	2	298,00	Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est.		7.450,00
10	464		Prato Irriguo	1	122,00	Terreno destinato a giardino, di pertinenza del fabbricato al Foglio 10 mappale 158, posto ad est.		3.050,00

116.925,00

Totale valore di stima Lotto 4 117.000,00**Totale valore di stima LISTA A - 172.600,00 €**

LISTA B

Comune di Mese (SO) - Via Don Lucchinetti

Lotto 5 - Terreni in parte edificabili

Fg	d'bau	qns	qualità	Cl	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Valori parziali Euro
8	546		Prato Irriguo	1	707,00	Terreno con pavimentazione in cls. Indici Urbanistici. Densità Fondiaria 1mc/mq; Rapporto di Copertura 1,5 mq./mq.; Altezza massima 7,50 mt.; piani fuori terra 2, distanza ciglio stradale 5,00 mt., distanza tra edifici 6,00 mt tra edifici non antistanti, 10,00 mt. tra edifici antistanti con superfici finestrate, distanza minima dai confini 5,00 mt. Ex mappale 368	106.050,00
8	547		Prato Irriguo	1	693,00		101.700,00
sup. rimanente a dedurre 15,00 mq.					678,00	In merito al mapp.547 si constata un asservimento ai fini edificatori a favore del terreno al fg.8 mapp.372, di una striscia di terreno posta a confine con lo stesso di 15 mq. avente dimensione 1,00 x 15,00 mt.	
8	556		Prato Irriguo	1	27,00	Porzione della sede stradale, lungo la Via Don Lucchinetti. ex mapp.368-548-367	675,00
8	557		Prato Irriguo	1	8,00		200,00
8	558		Prato Irriguo	1	4,00		100,00
8	559		Prato Irriguo	1	11,00		275,00
							<u>209.000,00</u>

Totale valore di stima Lotto 5 209.000,00

Totale valore di stima LISTA B - 209.000,00 €



Immobili - Lista A

Nella Lista A ho ritenuto di accorpare:

LOTTO 1: Terreni posti nel Comune di Chiavenna.

LOTTO 2: Terreni posti nel Comune di San Giacomo Filippo.

LOTTO 3: Terreni posti nel Comune di Mese.

LOTTO 4: Fabbricato residenziale e terreni di pertinenza posti nel Comune di Mese in Via Don Primo Lucchinetti.

Valore totale di stima Lista A - 172.600,00 €

Immobili - Lista B

LOTTO 5: Terreni edificabili in fregio alla Via Don Primo Lucchinetti e terreni confinanti sempre posti nel Comune di Mese.

Valore totale di stima Lista B - 209.000,00 €

○*○*○*○*○*○*○*

Assegnazioni lista e importo a saldo

Lista	Valore €.	Valore Totale €.	Valore €. quota di 1/2	Importo €. a saldo assegnatario lista A
A	172.600,00	381.600,00	190.800,00	18.200,00
B	209.000,00			

L'eventuale assegnatario della Lista B, dovrà pagare a congruaglio all'assegnatario della Lista A l'importo di 18.200,00 €.



4 – Conclusioni

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n. 12 pagine e n.2 allegati.

Allegato 1 - Liste divisionali.

Allegato 2 - Osservazioni Parte Convenuta.

Sondrio, 29 febbraio 2024

Geom. Stefano Innocenti

