

TRIBUNALE DI SONDRIO

[REDACTED]
Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

Convenuto debitore esecutato: [REDACTED]

Convenuta terza proprietaria: [REDACTED]
[REDACTED]

Convenuto Creditore Ipotecario: [REDACTED]

G.I.: Dott.ssa Cinzia Zugnoni

○*○*○*○*○*○*○*

1 – Premesse

Il sottoscritto geom. Stefano Innocenti, libero professionista, con studio in Sondrio - Via Aldo Moro n.24, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Sondrio al n. 1154, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n.278, è stato nominato C.T.U. dalla Giudice Istruttore Dott.ssa Cinzia Zugnoni nell'udienza del 15/09/2017. Il conferimento dell'incarico è stato effettuato nell'udienza del 04/10/2017, nella quale il G.I., ha formulato i quesiti di seguito esposti.

Quesito udienza del 15/09/2017:

“Il G.I. dott.ssa Cinzia Zugnoni, a scioglimento della riserva che precede, letti gli atti e documenti di causa, tenuto conto che il presente giudizio ha come unico scopo quello di individuare la porzione concreta del complesso immobiliare oggetto di causa da assegnarsi a [REDACTED] in proprietà esclusiva (sotto il vincolo del pignoramento) in modo che la procedura esecutiva rubricata al n 43/2015 REI possa proseguire nei confronti del solo debitore; ritenuta l'opportunità di nominare



un consulente tecnico che, dopo l'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore che riterrà utile acquisire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 198 c.p.c., l'assunzione delle necessarie informazioni, la valutazione e considerazione degli argomenti e delle osservazioni dei consulenti tecnici di parte (che le parti del giudizio hanno l'onere di nominare), l'ispezione dei luoghi e beni immobili interessati dalla controversia (in comune di Tirano), provveda previo svolgimento di un tentativo di conciliazione in forma scritta, a descrivere e stimare i beni immobili oggetto di causa e predisporre un piano divisionale tra gli aventi diritto”;

Quesito udienza del 04/10/2017:

“**██████████** dichiara di aver nominato C.T.P. la geom **██████████** con nota 18/09/17 e chiede *che il C.T.U. quantifichi le migliorie apportate al compendio immobiliare dalla convenuta ██████████ successivamente alla trascrizione del proprio titolo d'acquisto; riferisce altresì che la convenuta ██████████ si è dichiarata disposta a valutare l'acquisto della quota oggetto di pignoramento (50%), previa valutazione equa e considerazione delle migliorie;*

██████████ si oppone all'integrazione del quesito per i motivi già indicati nei propri atti;

Il G.I. dato atto ritiene opportuno ampliare l'incarico nel senso di chiedere al CTU di svolgere un preventivo tentativo di conciliazione tra le parti che preveda la quantificazione delle migliorie, e solo all'esito negativo di queste, di procedere nell'incarico di divisione come da quesito formulato in provvedimento del 15/09/17;”

○*○*○*○*○*○*○*

2 – Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 20.10.2016 alle ore 14,30, presso lo studio del C.T.U. ubicato in Sondrio, Via Aldo Moro n.24, così come stabilito il giorno del conferimento dell'incarico, alle quali hanno presenziato le seguenti parti:



- il sottoscritto C.T.U. geom. Stefano Innocenti;
- il geom. Walter Mottarelli, C.T. della parte Attrice – [REDACTED]
[REDACTED]
- la geom. Stefania Perrone, C.T. della parte Convenuta [REDACTED]

Alla presenza delle parti il C.T.U. ha preliminarmente dato lettura del quesito sottopostogli dal G.I., successivamente si è proceduto all'analisi della documentazione catastale/urbanistica al fine dell'identificazione del compendio immobiliare oggetto di Causa, verificando accessibilità e tempistica occorrente alla visione di dette unità immobiliari.

A conclusione dell'incontro, il C.T.U. concorda con i C.T.P., di proseguire le operazioni peritali con la visione ed i rilievi delle unità immobiliari oggetto del contenzioso ubicate nel comune di Tirano, per la data del 6/11/2017 alle ore 14,30.

Proseguo operazioni peritali, visione beni immobili

Le operazioni peritali sono proseguite in data 06/11/2017 alle ore 14,30 presso i fabbricati oggetto di Causa, posti nel Comune di Tirano (SO), alla presenza del sottoscritto C.T.U. geom. Stefano Innocenti, del geom. [REDACTED] C.T. della parte Attrice ([REDACTED] e della geom. [REDACTED], C.T. della parte Convenuta [REDACTED]

Inizialmente, si è proceduto alla visione/rilievi delle unità immobiliare ubicate in Via Stelvio, costituite da tre appartamenti in corso di costruzione censiti al C.F. fg.37 mapp.225 sub.4-5-6-12-14 - C.T. fg.37 mapp.449-450, e dai terreni censiti C.T. al fg.37 mapp.448 – fg.35 mapp.631-1085. Ultime le operazioni peritali in Via Stelvio, le operazioni peritali sono proseguite con la visione/rilievi delle unità immobiliari ubicate in Via Ponticello, censite al C.F. fg.32 mapp.260 sub.9-25-44, costituite da un appartamento con box e cantina.

Completata la visione dei beni immobili il C.T.U., si è riservato di fissare un



ulteriore incontro presso il proprio studio, allo scopo di verificare la possibilità di addivenire ad una transazione amichevole, mediante un confronto con i C.T.P. relativamente ai valori di stima determinati dal C.T.U.

Proseguo operazioni peritali

Le operazioni peritali sono proseguite in data 13/12/2017 alle ore 14,30 presso lo studio del C.T.U. alla presenza dei C.T.P. geom. [REDACTED] C.T. della parte Attrice ([REDACTED]), e della geom. [REDACTED], C.T. della parte Convenuta ([REDACTED]).

L'incontro, effettuato al fine di una transazione amichevole, è stato volto ad un confronto tra il C.T.U. ed i C.T.P., relativamente alla determinazione dei valori di stima dei beni immobili e dei costi di ristrutturazione sostenuti dalla parte convenuta Fantoma Barbara, oltre alla formazione delle liste divisionali e dei relativi conguagli. Le parti presenti concordano di aggiornarsi successivamente allo scopo di proseguire il tentativo di transazione amichevole.

Proseguo operazioni peritali, visione beni immobili – Tirano - Via Stelvio n.31

Ho potuto constatare che dagli incontri avuti con i C.T.P., e dallo scambio di documentazione tramite email, è emersa una diversa interpretazione dello stato di avanzamento lavori (S.A.L.) delle unità immobiliari in corso di costruzione poste in Via Stelvio nel Comune di Tirano.

Sempre allo scopo di determinare una risoluzione amichevole del contenzioso, ho ritenuto necessario, effettuare un ulteriore sopralluogo con C.T.P. al fine di discutere con gli stessi lo stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.) presso le unità immobiliari.

In relazione a quanto sopra, le operazioni peritali sono proseguite in data 15/01/2018 alle ore 14,30 presso i fabbricati, alla presenza del sottoscritto C.T.U., e dei C.T.P geom. [REDACTED] e geom. [REDACTED].

Relativamente all'impianto di riscaldamento si rileva che le unità immobiliari sono



allacciate al teleriscaldamento del Comune di Tirano, nel disimpegno comune del piano interrato sono stati installati lo scambiatore di calore dotato di centralina climatica, il contatore e il serbatoio di accumulo (quest'ultimo insistente sul sub.4).

Terminato il sopralluogo delle unità, verificato e definito in modo esaustivo lo stato di avanzamento dei lavori a seguito colloqui e confronti con i C.T.P. le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16,00.

Proseguo operazioni peritali

Le operazioni peritali sono proseguite in data 23/01/2018 alle ore 14,30 presso lo studio del C.T.U. alla presenza dei C.T.P. geom. [REDACTED] e geom. [REDACTED]. L'incontro, effettuato al fine di una transazione amichevole, è stato volto ad un confronto tra il C.T.U. ed i C.T.P., relativamente alla determinazione dei valori di stima dei beni immobili e dei costi di ristrutturazione sostenuti dalla parte convenuta [REDACTED], oltre alla formazione delle liste divisionali e dei relativi conguagli. Le parti presenti concordano di aggiornarsi successivamente allo scopo di proseguire il tentativo di transazione amichevole.

Alle ore 16,30 le operazioni peritali si concludono.

Richiesta proroga al G.I. consegna bozza relazione peritale

Avendo definito i valori di stima delle unità immobiliari, e l'importo dei lavori effettuati nelle unità immobiliari di Via Stelvio in Tirano, constatato la volontà delle parti di effettuare un tentativo a risoluzione amichevole del contenzioso, il sottoscritto, in data 26/01/2018 ha chiesto proroga al G.I sino al 01/03/2018 per il deposito della bozza della relazione. Il G.I. concedeva proroga al C.T.U. sino al 02/04/2018 con provvedimento in data 02/02/2018.

Tentativo a risoluzione amichevole del contenzioso (vedi allegato 3)

Il C.T. della parte convenuta spediva tramite email nelle date 24 gennaio e 26 marzo c.a. una proposta transattiva al C.T. parte attrice e per conoscenza al C.T.U.



Il C.T. parte attrice con email nelle date 26 gennaio e 01-19 marzo c.a., richiedeva al C.T. parte convenuta la certificazione del debito ipotecario gravante sugli immobili.

La parte convenuta ha manifestato le proprie difficoltà ad ottenere tale certificazione, anche a seguito della cessione del credito da parte dell'istituto bancario, ha comunque fornito alla parte attrice una lettera datata 02/03/2018, nella quale dichiarava che il debito ipotecario sugli immobili siti in Tirano, Via Stelvio e Ponticello ammontasse a 228.421,38 €.

In data 29/03/2018 il C.T. della parte attrice tramite email ribadiva al C.T. della parte convenuta la richiesta della certificazione del debito ipotecario, documento necessario ai fini della transazione. Ho cercato di sollecitare i C.T.P. ad addivenire ad una transazione amichevole, mediante incontri, colloqui telefonici ed email, ritengo che allo stato attuale non ci siano i presupposti, procedo quindi con la redazione e trasmissione ai C.T.P. della bozza della relazione.

3 – Risposta ai quesiti del G.I.

A risposta dei quesiti sottoposti dal G.I. riportati alle pagine 1-2, identifico e determino i valori di stima dei beni immobili di proprietà per la quota indivisa di ½ del signor [REDACTED].

Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31

Identificazione catastale - Pratiche Edilizie - Descrizione unità immobiliari

I beni immobili sono ubicati nel Comune di Tirano e sono così di seguito descrivibili e censiti al Catasto Urbano e Terreni. Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato interessato da un recente intervento di ristrutturazione, posto in zona periferica in prossimità della SS38, costituito da quattro piani fuori terra e uno interrato, ove sono stati realizzati sei appartamenti con cantine.

I tre appartamenti oggetto della presente sono allo stato grezzo, completati per la sola parte esterna (copertura/tetto - balconi - serramenti – pareti esterne con cappotto



isolante e tinteggiatura), e per le parti comuni quali ascensore, finiture scale, porzioni esterne di pertinenza al fabbricato (mapp.407).

Inoltre, sono di proprietà esclusiva un'area esterna al fabbricato, e un'area posta in fregio alla Via Stelvio.

Identificazione catastale –Pratiche Edilizie - Descrizione unità immobiliare

Appartamento in corso di costruzione posto al piano terra, primo ed interrato, attualmente censito al **C.F. foglio 37 mappale 225 subalterni 4 – 12 e C.T. foglio 37 mappali 449-450**; in quanto il subalterno 12 è stato per la porzione al piano terra “accorpato al subalterno 4”, e la camera al piano terra e lo studio con il bagno al piano primo insistono sulle aree ai mappali 449-450 a seguito ampliamento del fabbricato.

Ad ultimazione delle opere si dovrà provvedere al completamento della pratica edilizia (variante - fine lavori), e della pratica catastale inerente alla costituzione e variazione di quanto realizzato, anche al fine del rilascio del certificato di agibilità.

Si rileva che l'area al piano terra posta ad ovest, **censita al mappale 448** è di fatto il giardino di pertinenza dell'appartamento, si ritiene opportuno assegnarla allo stesso in quanto ubicata in fregio alla zona soggiorno con angolo cottura.

Identificazione catastale

- **Appartamento. C.F. Foglio 37 mappale 225 subalterno 4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale: Totale 146 mq. – Totale escluse aree scoperte 146 mq., Rendita 312,46 €, piani interrato e terra.
- **Appartamento. C.F. Foglio 37 mappale 225 subalterno 12**, categoria F/3, piani terra e primo.
- **Terreno. C.T. Foglio 37 mappale 449**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 13,00 mq. reddito catastale 0,04 €, reddito agrario 0,04 €.
- **Terreno. C.T. Foglio 37 mappale 450**, qualità seminativo, classe 2, superficie



catastale 20,00 mq. reddito catastale 0,06 €, reddito agrario 0,07 €.

Confini da nord in senso orario del fabbricato costituito dagli identificativi catastali sopra riportati.

Piano interrato cantina: fabbricato al fg.37 mapp.223, cantina al fg.37 mapp.225 sub.19 e corridoio comune sub.18, muro perimetrale corte al fg.37 mapp.407, muro perimetrale corte e area al fg.37 mapp.407-448.

Piano terra appartamento: fabbricato e area al fg.37 mapp.223, fabbricato al fg.37 mapp.406 e corte al fg.37 mapp.407, corte al fg.37 mapp.407, area al fg.37 mapp.448-407. Vano scale comune al fg.37 mapp.225 sub.18 posto in mezzo all'unità.

Piano primo appartamento: muro perimetrale e area al fg.37 mapp.223, fabbricato al fg.37 mapp.406 e corte al fg.37 mapp.407, unità al fg.37 mapp.225 sub.5-12, unità al fg.37 mapp.225 sub.5-12. Vano scale comune al fg.37 mapp.225 sub.18 posto in mezzo all'unità.

– **Terreno. C.T. Foglio 37 mappale 448, qualità seminativo, classe 2, superficie** catastale 73,00 mq. reddito catastale 0,23 €, reddito agrario 0,25 €.

Confini da nord in senso orario: area al fg.37 mapp.624, fabbricato al fg.37 mapp.225 sub.4, corte al fg.37 mapp.407, strada comunale Via Stelvio.

Descrizione unità immobiliari

Appartamento esposto ad est/sud/ovest, disposto ai piani interrato, terra e primo, costituito al piano terra da accesso principale dalla corte comune (mapp.407) direttamente nel soggiorno, due camere collegate mediante disimpegno al bagno (ultimato), altro disimpegno collegato alla cucina con sala da pranzo e bagno.

Da quest'ultimo disimpegno si accede alla scala interna di accesso al piano interrato costituito da: corridoio con gola di lupo collegato ad un'ampia cantina dotata di tre gole di lupo con soffitto a volta in cemento armato, muratura perimetrale di sasso e



pavimento in calcestruzzo, e ad una piccola cantina senza finestre.

Al piano primo collegato da scala interna vi sono uno studio con bagno (da realizzarsi). Si segnala che la scheda catastale del sub.4 riporta una porta di accesso dal vano scale comune (sub.18) al soggiorno non realizzata.

Le unità necessitano del completamento della pratica edilizia (variante e fine lavori), e della pratica catastale inerente alla costituzione e variazione di quanto realizzato.

L'appartamento è allo stato grezzo, sono state ultimate le seguenti opere:

- serramenti esterni (per la quasi totalità);
- il bagno delle due camere al piano terra;
- la posa delle colonne degli impianti idricosanitario ed elettrico;
- relativamente all'impianto di riscaldamento si rileva che tutte le unità abitative del fabbricato sono allacciate al teleriscaldamento del Comune di Tirano, nel disimpegno comune (sub.18) posto al piano interrato sono stati installati lo scambiatore di calore dotato di centralina climatica, il contatore e il serbatoio di accumulo.

Il collettore di distribuzione ai termosifoni dell'appartamento è posto al piano terra in prossimità delle scale di accesso al piano interrato.

Preciso che il serbatoio di accumulo è stato installato nel disimpegno al piano interrato di proprietà del sub.4, occupando di fatto circa 1,00 mq., tale area dovrà essere frazionata/scorporata e accorpata all'area comune al sub.18.

Le opere ancora da ultimare, complete di fornitura e posa dei materiali sono le seguenti:

- pulizia generale delle macerie/materiali presenti;
- formazione pareti bagno al piano primo, e cucina al piano terra;
- formazioni pareti atte all'isolamento del vano ascensore;
- rimozione piastrelle ex vano cucina;



- demolizione pavimento ex vano cucina;
- opere murarie a ricostruzione spallette finestre/porte finestre;
- opere murarie atte alla preparazione in genere delle pareti alla posa dell'intonaco;
- fornitura e posa n.4 serramenti delle gole di lupo nella cantina/disimpegno;
- impianto idricosanitario: impianto completo del bagno al piano primo, completamento impianto bagno al piano terra, fornitura e posa sanitari e miscelatori dei due bagni uno posto al piano terra e uno al piano primo, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- impianto di riscaldamento: fornitura e posa, tubazione dal collettore ai termosifoni (questi presenti), collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- impianto di riscaldamento: sabbiatura e verniciatura termosifoni in ghisa esistenti, verifica funzionalità e potenza termica agli ambienti in cui verranno installati;
- impianto elettrico: fornitura posa completa dell'impianto, costituito da: tubazioni, fili, centralino, frutti, placche, citofono, termostato, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- assistenza muraria agli impianti (totale per l'impianto elettrico con esclusione dei bagni posate scatole incasso e tubi);
- intonaco pareti e plafoni;
- sottofondo atto alla posa dei pavimenti;
- pavimenti e rivestimenti (con esclusione di un bagno al piano terra);
- zoccolini;
- corrimani scale;
- n.13 porte interne, n.3 porte cantina, n.1 porta blindata ingresso principale;
- serramento esterno camera esposta a sud/est;
- tinteggiature pareti e plafoni;



- sistemazione area esterna a giardino al mapp.448;
- sigillatura griglie gole di lupo.

o*o*o*o*o*o*o*

Identificazione catastale – descrizione unità immobiliare

Appartamento in corso di costruzione posto al piano primo, attualmente censito al **C.F. al foglio 37 mappale 225 subalterni 5 – 12**; in quanto il subalterno 12 è stato per la porzione al piano primo “accorpato al subalterno 5”, ad ultimazione delle opere si dovrà provvedere al completamento della pratica edilizia (variante e fine lavori), e della pratica catastale inerente alla costituzione e variazione di quanto realizzato, anche al fine del rilascio del certificato di agibilità.

Identificazione catastale

- **Appartamento. C.F. Foglio 37 mappale 225 subalterno 5**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale: Totale 124 mq. – Totale escluse aree scoperte 124 mq., Rendita 340,86 €, piano primo.
- **Appartamento. C.F. Foglio 37 mappale 225 subalterno 12**, categoria F/3, piani terra e primo.

Confini da nord in senso orario: fabbricato al fg.37 mapp.223 e area al fg.37 mapp.449-450, muro perimetrale - corte fabbricato al fg.37 mapp.407, muro perimetrale - corte fabbricato al fg.37 mapp.407, muro perimetrale - corte e area fabbricato al fg.37 mapp.407-448. Vano scale comune al fg.37 mapp.225 sub.18 posto in mezzo all’unità.

o*o*o*o*o*o*o*

Descrizione unità immobiliari

Appartamento esposto ad est/sud/ovest, costituito da accesso sul disimpegno d’ingresso, corridoio centrale dal quale disimpegnano, una camera con balcone, una camera con bagno, bagno cieco e ripostiglio, soggiorno con cucina entrambi dotati di balcone.



Si segnala che la porta di accesso dal vano scale comune alla cucina è stata chiusa.

L'appartamento è allo stato grezzo, sono state ultimate le seguenti opere:

- serramenti esterni;
- un bagno;
- la posa delle colonne degli impianti idricosanitario ed elettrico;
- relativamente all'impianto di riscaldamento si rileva che l'unità è allacciata al teleriscaldamento del Comune di Tirano, sono stati installati nel disimpegno al piano interrato lo scambiatore di calore dotato di centralina climatica, il contatore e il serbatoio di accumulo, oltre il collettore di distribuzione ai termosifoni posto al piano primo nel vano scale comune.

Le opere ancora da ultimare, complete di fornitura e posa dei materiali sono le seguenti:

- pulizia generale delle macerie/materiali presenti;
- formazione pareti cucina;
- formazioni pareti atte all'isolamento del vano ascensore;
- fornitura e posa nuova lastra in granito atta a pavimento del balcone sud/ovest, in quanto in quella esistente si rileva un cedimento strutturale (crepata);
- opere murarie a ricostruzione spallette finestre/porte finestre;
- opere murarie atte alla preparazione in genere delle pareti alla posa dell'intonaco;
- rimozione piastrelle rivestimento ex vano cucina;
- impianto idricosanitario: fornitura e posa sanitari e miscelatori secondo bagno, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- impianto di riscaldamento: fornitura e posa, tubazione dal collettore (questo presente nel vano scale) ai termosifoni, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;



- impianto di riscaldamento: sabbiatura e verniciatura termosifoni in ghisa esistenti, verifica funzionalità e potenza termica agli ambienti in cui verranno installati;
- impianto elettrico: fornitura posa completa dell'impianto, costituito da: tubazioni, fili, centralino, frutti, placche, citofono, termostato, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- assistenza muraria agli impianti (totale per l'impianto elettrico);
- sottofondo atto alla posa dei pavimenti;
- pavimenti e rivestimenti (con esclusione di un bagno);
- zoccolini;
- n.9 porte interne, n.1 porta blindata ingresso principale;
- tinteggiature pareti e plafoni.

○*○*○*○*○*○*○*

Identificazione catastale – descrizione unità immobiliare

Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo, attualmente censito al **C.F. al foglio 37 mappale 225 subalterno 6-14**, in quanto il subalterno 14 è stato per la porzione al piano terzo “accorpato al subalterno 6” a costituzione della camera.

Ad ultimazione delle opere si dovrà provvedere al completamento della pratica edilizia (variante - fine lavori), e della pratica catastale inerente alla costituzione e variazione di quanto realizzato, anche al fine del rilascio del certificato di agibilità.

Si rileva che la planimetria catastale non riporta tre balconi realizzati, e che rispetto a quanto autorizzato il balcone sul fronte est è stato ampliato.

Identificazione catastale

- **Appartamento. C.F. Foglio 37 mappale 225 subalterno 6**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie Catastale: Totale 64 mq. – Totale escluse aree scoperte 64 mq., Rendita 170,43 €, piano terzo.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale - fabbricato al fg.37 mapp.223 e



area al fg.37 mapp.449-450, muro perimetrale - corte fabbricato al fg.37 mapp.407, muro perimetrale - corte fabbricato al fg.37 mapp.407, appartamento al fg.37 mapp.225 sub.21 - vano scale comune al fg.37 mapp.225 sub.18.

Descrizione unità immobiliare

L'unità avente esposizione a sud/est è composta da accesso sul soggiorno con angolo cottura e due balconi, un'ampia camera (in quanto non è stata realizzata la parete a formazione del ripostiglio) con balcone, disimpegno di accesso a due piccoli bagni (questi ultimati). Appartamento attualmente allo stato grezzo (tipologia mansarda), con tetto in legno a vista, con altezza minima sotto trave di circa 2,30 mt. e massima di circa 3,40 mt. (camera/cucina/soggiorno), nei bagni si rileva una altezza minima in gronda di circa 1,00 mt. e massima di circa 3,40 mt.

L'appartamento è allo stato grezzo, sono state ultimate le seguenti opere:

- serramenti esterni (per la quasi totalità);
- i due bagni;
- la posa delle colonne degli impianti idricosanitario ed elettrico;
- relativamente all'impianto di riscaldamento si rileva che l'unità è allacciata al teleriscaldamento del Comune di Tirano, sono stati installati nel disimpegno al piano interrato lo scambiatore di calore dotato di centralina climatica, il contatore e il serbatoio di accumulo, oltre il collettore di distribuzione ai termosifoni posto al piano terzo nel vano scale comune.

Le opere ancora da ultimare, complete di fornitura e posa dei materiali sono le seguenti:

- pulizia generale delle macerie/materiali presenti;
- formazione pareti spallette cucina e vano ripostiglio;
- opere murarie atte alla preparazione in genere delle pareti alla posa dell'intonaco;
- opere murarie atte alla chiusura delle pareti del disimpegno del bagno sino al



- plafone;
- impianto idricosanitario: collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- impianto di riscaldamento: fornitura e posa, tubazione dal collettore (questo presente nel vano scale) ai termosifoni, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- impianto di riscaldamento: sabbiatura e verniciatura termosifoni in ghisa esistenti, verifica funzionalità e potenza termica agli ambienti in cui verranno installati;
- impianto elettrico: fornitura posa completa dell'impianto, costituito da: tubazioni, fili, centralino, frutti, placche, citofono, termostato, collaudo e certificazioni e quant'altro occorra ad ultimare l'impianto a regola d'arte;
- assistenza muraria agli impianti (totale per l'impianto elettrico con esclusione dei bagni);
- sottofondo atto alla posa dei pavimenti;
- pavimenti e rivestimenti (con esclusione dei bagni);
- zoccolini;
- n.5 porte interne, n.1 porta blindata ingresso principale;
- fornitura e posa serramenti esterni: vano a nord/est nel soggiorno, disimpegno bagni parete a nord;
- tinteggiature pareti e plafoni.

○*○*○*○*○*○*○*

Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in epoca anteriore al 1/09/1967, le opere di ristrutturazione attualmente in corso sono state realizzate a seguito rilascio da parte del Comune di Tirano dei seguenti provvedimenti autorizzativi:



- Segnalazione Certificata di inizio attività S.C.I.A. in data 06/03/2013, n. 4496 di protocollo, manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura/lattoneria e dei camini;
- Denuncia di inizio attività, in data 30/04/2013 al n. 7589 di protocollo, manutenzione straordinaria con incremento di volume e spostamento del vano scale con adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione energetica dell'edificio esistente;
- Denuncia di inizio attività, in data 24/05/2013 al n. 8737 di protocollo, sopralzo con recupero ai fini abitativi del sottotetto;
- Successiva Variante - Denuncia di inizio attività, in data 09/08/2013 al n. 12619 di protocollo, sopralzo con recupero ai fini abitativi del sottotetto;
- Denuncia lavori costruzione in zona sismica S4, in data 06/12/2013, al n. 19093 di protocollo;
- Denuncia di inizio attività, in data 27/06/2014 al n.10038 di protocollo, in variante alle Denunce di inizio attività in data 30/04/2013 al n.7589 di protocollo – in data 24/05/2013 al n.8737;
- Certificato di Collaudo Statico del 29/04/2015 al n.6813 di protocollo.

○*○*○*○*○*○*○*

Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio

Identificazione descrizioni beni immobili

Terreni posti fregio alla via Stelvio in prossimità delle porzioni del fabbricato oggetto di stima. Gli stessi sono così di seguito censiti.

Identificazione catastale

- **Terreno. C.T. Foglio 35 mappale 631**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale 28,00 mq. reddito catastale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

Confini da nord in senso orario: area al mapp.1342, strada comunale Via Stelvio,



area al mapp.632, area al mapp.1085.

- **Terreno. C.T. Foglio 35 mappale 1085**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie catastale 15,00 mq. reddito catastale 0,01 €, reddito agrario 0,01 €.

Confini da nord in senso orario: area al mapp.1342, area al mapp.631, area al mapp.1086, area al mapp.1201.

Descrizione unità immobiliari

Trattasi di aree attualmente incolte, costituite da rovi e arbusti, aventi superficie catastale totale di 43,00 mq., le quali potranno essere utilizzate con destinazione parcheggio esterno (di pertinenza della unità al fg.37 mapp.225), previo opere edili e pratiche catastali ed urbanistiche.

Descrizione beni immobili - (vedi allegati 1-2-3)

Comune di Tirano (SO) – Via Ponticello n.61

Identificazione catastale - Pratiche Edilizie - Descrizione unità immobiliari

Appartamento con box doppio e cantina, posti in zona periferica, facente parte di un fabbricato residenziale attualmente in buone condizioni di manutenzione, realizzato a metà degli anni ottanta, costituito da quattro piani fuori terra e uno interrato, ove sono stati realizzati quindici appartamenti, diciannove box e diciassette cantine.

Identificazione catastale

- **Appartamento. C.F. Foglio 32 mappale 260 subalterno 9**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale 98 mq. – Totale escluse aree scoperte 91 mq., Rendita 244,03 €, piano primo.

Descrizione unità immobiliare

Appartamento al piano primo con ingresso a sud dalla scala esterna sul balcone di proprietà. Accesso sul corridoio collegato mediante disimpegno ad un bagno e due camere con esposizione ad ovest, proseguendo per il corridoio, vi sono un bagno



cieco, il soggiorno con cucina aperta, dotati di balcone con esposizione a nord.

Finiture: pavimenti soggiorno/corridoio/cucina/bagni in ceramica, così come i rivestimenti bagni/cucina, pavimenti camere in legno, serramenti in p.v.c con doppi vetri e antoni di legno, pareti/plafone intonacati con finitura a civile, riscaldamento del tipo condominiale allacciato al teleriscaldamento comunale, termosifoni in alluminio, acqua calda con boiler elettrico installato nel bagno, sanitari bianchi con rubinetteria del tipo tradizionale, impianto elettrico con centralino, interruttori/prese con placche in acciaio e frutti bianchi, citofono e termostato manuale.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale; appartamento di terzi al sub.10, muro perimetrale; balcone e corridoio di accesso.

Identificazione catastale

– **Box C.F. Foglio 32 mappale 260 subalterno 25**, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq., Superficie Catastale: Totale 31 mq., Rendita 43,38 €, piano primo interrato.

Descrizione unità immobiliare

Box doppio al piano primo interrato con accesso dal corso comune, dotato di doppia basculante manuale in lamiera, pavimento del tipo industriale in calcestruzzo liscio, pareti intonacate con finitura a civile, impianto di illuminazione presente con lampada a plafone.

Box doppio posta al piano primo interrato, dotata di doppia basculante in lamiera.

Confini da nord in senso orario: autorimessa di terzi, enti comune, corso comune, autorimessa di terzi.

Identificazione catastale

– **Cantina C.F. Foglio 32 mappale 260 subalterno 44**, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq., Superficie Catastale: Totale 10 mq., Rendita 3,02 €, piano primo interrato.



Descrizione unità immobiliare

Cantina al piano primo interrato con accesso dal vano scale comune, dotata di porta in lamiera.

Confini da nord in senso orario: muro perimetrale, cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi.

Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato a seguito rilascio da parte del Comune di Tirano dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 15/06/1982 – Pratica Edilizia n.2/1982, e successiva Variante in data 30/10/1986 – Pratica Edilizia n.82/1986.

4 – Stima beni immobili

La stima, riferita all'attualità, è stata redatta compiendo uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando e comparando proposte di vendita presso i siti delle più importanti agenzie immobiliari, e consultando le quotazioni degli Osservatori Immobiliari (Agenzia del Territorio Valori OMI, Agenzia del Territorio Valori Agricoli Medi, valori ai fini IMU comune di Tirano, Nomisma, Scenari Immobiliari, Borsino Immobiliare).

I singoli valori utilizzati ai fini estimativi, sono stati determinati compiendo le seguenti operazioni peritali:

- accessi all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio, reperimento planimetrie catastali, estratti di mappa, e visure catastali aggiornate;
- visione e rilievi dei beni immobili;
- verifica delle finiture, tipologie costruttive, impianti dell'immobile;
- computo consistenze e determinazione singoli valori di stima delle unità



immobiliari, anche in relazione alla destinazione d'uso e alla destinazione urbanistica;

- verifica destinazione urbanistica aree;
- determinazione dello stato di avanzamento lavori (S.A.L.) delle unità in corso di costruzione, computo estimativo sintetico delle opere effettuate di ristrutturazione e ampliamento, anche mediante l'analisi delle spese compiute dalla signora Fantoma allegate al fascicolo della parte convenuta;
- determinazione delle spese occorrenti ad ultimazione delle opere;
- confronti con i C.T.P. in relazione ai valori di stima determinati.

○*○*○*○*○*○*○

La superficie commerciale è stata parametrata mediante coefficienti, ed è così di seguito costituita:

- superficie immobile comprensiva delle murature perimetrali (sino alla larghezza massima di 50 cm), se a confine con altri immobili le murature perimetrali saranno calcolate al 50% (sino alla larghezza massima di 25 cm);
- superficie autorimessa calcolata al 50%;
- superficie cantina Via Ponticello calcolata al 25%;
- superficie cantina appartamento posto in Via Stelvio censito al fg.37 mapp.225 sub.4-12, calcolata al 40%, in relazione al grado di finitura, alla presenza di areazione/illuminazione dati dalle gole di lupo, e all'ampiezza e all'accessibilità diretta (mediante scala interna) che comporta una maggiore fruibilità;
- superficie bagni appartamento posto in Via Stelvio censito al fg.37 mapp.225 sub.6-14, calcolati al 70%, in relazione all'altezza minima interna in prossimità della gronda (circa 1,00 mt.), che limita l'utilizzo di tutta la superficie;
- superficie balconi calcolata al 30%.

Relativamente ai terreni la superficie considerata ai fini estimativi è stata quella



catastale rilevata dalle visure catastali.

○*○*○*○*○*○*○*

Considerazione estimative in merito alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31

Reputo sia importante precisare che a causa della persistente recessione del mercato immobiliare le valutazioni di stima sono tendenzialmente al ribasso, nel caso specifico dell'immobile di Via Stelvio, vista la bassa quotazione di stima dell'immobile a lavori ultimati pari a 1.700 Euro/mq., l'importo lavori occorrente alla ristrutturazione non corrisponde ad un aumento proporzionale del valore nel caso di vendita delle unità, ove l'utile imprenditore risulta molto ridotto anche a causa del protrarsi dei tempi di vendita.

Inoltre si rileva una ridotta commercialità delle unità immobiliari, determinata dalla posizione periferica, dalla non presenza di box quale pertinenza degli appartamenti, dai maggior costi di ristrutturazione necessari ad ultimare i lavori dovuti al fatto di dover "improntare nuovamente" il cantiere dei macchinari/attrezzature e degli apprestamenti necessari di sicurezza nel rispetto della normativa nei luoghi di lavoro, anche in considerazione del fatto che parte del fabbricato è abitato.

La stima delle unità immobiliari in corso di costruzione ubicate in Via Stelvio è stata determinata calcolando sul valore finale uno stato di avanzamento lavori (S.A.L.) pari al 72%, preciso che la percentuale del 28% occorrente ad ultimare le opere edili è comprensiva dell'utile di impresa, onere finanziari, spese/oneri per pratiche edilizie e catastali. La data del 15/01/2018, indicata nello stato di avanzamento lavori è riferita all'ultimo sopralluogo effettuato in presenza dei C.T.P.

Allo stato attuale ritengo che le spese totali di ristrutturazione effettuate per le unità immobiliari siano circa 300.000,00 €, per le motivazioni sopra esposte è parere del sottoscritto che la valutazione degli immobili in corso di costruzione non è



determinabile effettuando una semplice operazione di addizione, è più precisamente:
costo di acquisto + costo opere di ristrutturazione = valore allo stato attuale
immobile.

Stima beni immobili allo stato attuale

*Fabbricato a destinazione residenziale in corso di ristrutturazione con
aree di pertinenza*

Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31

Appartamento con area di pertinenza

Appartamento al piano interrato, terra e primo censito al - C.F. foglio 37 mappale 225
subalterno 4-12 - C.T mappali 449-450

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vari	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore finale di stima piena proprietà Euro	
37	225	4	A/3	3	5,5	Totale 146 mq. Totale escluse aree scoperte 146 mq.	Appartamento al piano terra composto da: ingresso sul soggiorno, zona notte con due camere e un bagno, angolo cottura con soggiorno/pranzo e bagno. Collegati mediante scale interne distinte vi sono inoltre: al piano primo uno studio e un bagno, al piano interrato una ampia cantina e una piccola cantina.								
37	225	12	F/3												
37	449-450		Terreni ove è stato costruito parte del fabbricato												
Appartamento								T	150,00	1,00	150,00				
Cantina								S1	66,00	0,40	26,40				
Studio e bagno								1	27,00	1,00	27,00				
											203,40	1.700,00	345.780		
													(si arrotonda in eccesso)	346.000	346.000,00

Totale valore di stima appartamento a lavori ultimati 346.000,00

Stato di avanzamento lavori al 15/01/2018 pari al 72%

346.000,00 €. x 72% = 249.120,00 €. (si arrotonda in difetto)

Valore allo stato attuale 249.000,00 €.

Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31

Area censita al C.T. foglio 37 mapp.448

Pertinenza dell'appartamento censito al - C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 4-12

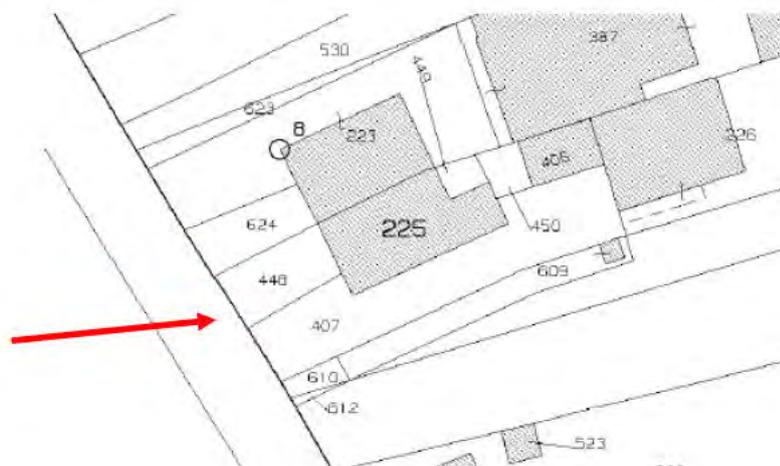
Terreno censito al C.T mappali 449-450

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vari	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore finale di stima piena proprietà Euro
37	448	semin	2			73	Terreno di pertinenza dell'appartamento al sub.4-12		73,00	1,00	73,00	120,00	8.760,00	

(si arrotonda per eccesso) 9.000,00 **9.000,00**

Valore allo stato attuale 9.000,00 €.

Essendo l'area al mappale 448 posta sul fronte ovest dell'appartamento al piano terra al sub.4-12, ritengo che debba essere considerato quale pertinenza dello stesso anche al fine di non determinare limitazione della commerciabilità e diminuzione del valore.



Tribunale di Sondrio – Causa Civile n. 132/2017 R.G.

○*○*○*○*○*○*○*

Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31

Appartamento

Appartamento al piano primo censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 5-12 - C.T mappali 449-450

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vani	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali euro	Valore finale di stima piena proprietà euro	
37	225	5	A/3	3	6	Totale 124 mq. Totale escluse aree scoperte 124 mq.	Appartamento al piano primo composto da: disimpegno d'ingresso con balcone, soggiorno/pranzo con angolo cottura entrambi dotati di balcone, disimpegno centrale, bagno, ripostiglio, camera con balcone, camera con bagno.								
37	225	12	F/3												
37	449-450					Terreni ove è stato costruito parte del fabbricato									
Appartamento								1	120,00	1,00	120,00				
Balconi								1	11,20	0,30	3,36				
											123,36	1.700,00	209.712		
													(si arrotonda per eccesso)	210.000	210.000,00

Totale valore di stima appartamento a lavori ultimati 210.000,00

Stato di avanzamento lavori al 15/01/2018 pari al 72%

210.000,00 €. x 72% = 151.200,00 €. (si arrotonda in difetto)

Valore allo stato attuale 151.000,00 €.

○*○*○*○*○*○*○*



Comune di Tirano (SO) – Via Stelvio n.31**Appartamento**

Appartamento al piano terzo censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 4-16 - C.T mappali 449-450

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vani	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore finale di stima piena proprietà Euro	
37	225	6	A/3	3	3	Totale 64 mq. Totale escluse aree scoperte 64 mq.	Appartamento al piano terzo mansardato composto da: ingresso sul soggiorno con angolo cottura con due balconi, camera singola con balcone, ripostiglio, disimpegno e due piccoli bagni. Altezze camera mt.2,27 min. - mt.2,60 max - Altezza soggiorno/angolo cottura mt.2,48 min. - mt.3,40 max								
37	225	14	F/3												
37	449-450		Terreni ove è stato costruito parte del fabbricato												
Appartamento								3	65,00	1,00	65,00				
Bagni								3	14,00	0,70	9,80				
Balconi								3	10,60	0,30	3,18				
											77,98	1.700,00	132.566		
													(si arrotonda per eccesso)	133.000	133.000,00

Totale valore di stima appartamento a lavori ultimati 133.000,00

Stato di avanzamento lavori al 15/01/2018 pari al 72%

133.000,00 €. x 72% = 95.760,00 €. (si arrotonda in eccesso)

Valore allo stato attuale 96.000,00 €.

○*○*○*○*○*○*○*

Tribunale di Sondrio – Causa Civile n. 132/2017 R.G.



Terreni posti in fregio alla Via Stelvio

Fg	mapp	Cat	Cl	Vani	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore finale di stima piena proprietà Euro
35	631	inc. prod	U		28	Terreni posti in fregio alla Via Stelvio		28,00	1,00	28,00	90,00	2.520,00	
35	1085	inc. prod	U		15	Terreni posti in fregio alla Via Stelvio		15,00	1,00	15,00	90,00	1.350,00	

(si arrotonda per eccesso) 3.870,00

Totale valore di stima terreni 4.000,00

Valore allo stato attuale 4.000,00 €.

I terreni al fg.35 mapp.631-1085 previa realizzazione di opere edili potranno essere utilizzati quali posto auto esterni di pertinenza delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato al fg.37 mapp.225.



Comune di Tirano (SO) – Via Ponticello n.61Appartamento al piano primo con cantina e box doppioCantina

Cantina al piano interrato censita al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 44

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vari	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro
32	260	44	C/2	1	8	10	Cantina							
Cantina								S1	12,00	0,25	3,00			
											3,00	1.000	3.000	3.000,00

Totale valore di stima cantina 3.000,00**Valore allo stato attuale 3.000,00 €.**

Box doppio

Box doppio al piano interrato censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 25

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vari	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali Euro	Valore di stima piena proprietà Euro	
32	260	25	C/6	4	28	31	Box doppio dotato di due basculanti								
Box								S1	31,00	0,50	15,50				
											15,50	1.000	15.500		
													(si arrotonda per eccesso)	16.000	16.000,00

Totale valore di stima box doppio 16.000,00**Valore allo stato attuale 16.000,00 €.**

Appartamento

Appartamento al piano primo censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 9

Fg	mapp	sub	Cat	Cl	Vani	Superf. Catastale mq.	Descrizione	Piano	Superf mq.	Coef	Superf. comm. mq.	Valore di stima €/mq.	Valori parziali €uro	Valore di stima piena proprietà €uro
32	260	9	A/2	1	4,5	Totale 98 mq. Totale escluse aree scoperte 91 mq.	Appartamento al piano primo con accesso da scala esterna, composto da: ingresso su piccolo disimpegno, corridoio, due camere, due balconi su fronti nord/sud, due bagni di cui uno cieco, soggiorno con cucina non abitabile e balcone.							
Appartamento								1	89,00	1,00	89,00			
Balconi								1	25,00	0,30	7,50			
											96,50	1.000	96.500	
													(si arrotonda per difetto) 96.000	96.000,00

Totale valore di stima appartamento 96.000,00**Valore allo stato attuale 96.000,00 €.**

○*○*○*○*○*○*○

○*○*○*○*○*○*○



Elenco sintetico valori di stima – computo quota ½ di proprietà indivisa.

Descrizione	Valore di stima piena proprietà €uro	Valore di stima quota 1/2 proprietà €uro
Comune di Tirano (SO) - Via Stelvio n.31 - Appartamento al Piano T.1.S1 - censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 4-12 - C.T mappali 449-450	249.000,00	124.500,00
Comune di Tirano (SO) - Via Stelvio n.31 -Terreno censito al C.T. foglio 37 mapp.448	9.000,00	4.500,00
Comune di Tirano (SO) - Via Stelvio n.31 - Appartamento al Piano 1 - censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 5-12 - C.T mappali 449-450	151.000,00	75.500,00
Comune di Tirano (SO) - Via Stelvio n.31 - Appartamento al Piano 3 - censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 6-14 - C.T mappali 449-450	96.000,00	48.000,00
Comune di Tirano (SO) - Terreni posti in fregio alla Via Stelvio - censiti al C.T. foglio 35 mappali 631-1085	4.000,00	2.000,00
	509.000,00	254.500,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Appartamento al Piano 1 - censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 9	96.000,00	48.000,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Box doppio - censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 25	16.000,00	8.000,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Cantina - censita al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 44	3.000,00	1.500,00
	115.000,00	57.500,00
Totale valore di stima allo stato attuale	624.000,00	312.000,00



Assegnazione liste divisionali – computo conguagli

Lo schema di seguito riportato identifica le assegnazioni costituite ed i conguagli relativi, tali conguagli non considerano i pagamenti effettuati inerenti i lavori di ristrutturazione/ampliamento eseguiti al fabbricato di Via Stelvio in Tirano, pari ad un importo lavori stimato dal sottoscritto di circa 300.000,00 €.

Relativamente all'importo lavori delle opere eseguite, mi rimetto a quanto voglia disporre in merito l'Ill.mo G.I.

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

Considerazioni Lista A

Nella Lista A ho ritenuto di accorpare le unità poste in Via Ponticello costituite dall'appartamento con box e cantina, è parere del C.T.U. che scorporare il box e la cantina al fine di diminuire il conguaglio comporterebbe una riduzione della commerciabilità dell'appartamento.

All'appartamento di Via Stelvio al piano primo (privo di box) è stata accorpata l'area esterna ai mapp.631-1085, assegnando allo stesso la possibilità di realizzare dei posti auto esterni di pertinenza.

Considerazioni Lista B

Ai due appartamenti posti in Via Stelvio (privi di box), ho assegnato l'area esterna al mapp.448 al fine di destinarla quali posto auto esterni.

○*○*○*○*○*○*○*



LISTA A

Descrizione	Valore di stima piena proprietà Euro
Comune di Tirano (SO) - Via Stelvio n.31 - Appartamento al P.1 - censito al C.F. foglio 37 mappale 225 subalterno 5-12 - C.T mappali 449-450	151.000,00
Comune di Tirano (SO) - Terreni posti in fregio alla Via Stelvio - censiti al C.T. foglio 35 mappali 631-1085	4.000,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Appartamento al P.1 - censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 9	96.000,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Box doppio - censito al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 25	16.000,00
Comune di Tirano (SO) - Via Ponticello n.61 - Cantina - censita al C.F. foglio 32 mappale 260 subalterno 44	3.000,00

Valore Totale Lista A **270.000,00**

Valore quota di proprietà Sig.Bonazzi - Sig.ra Fantoma **312.000,00**

a dedurre Valore Lista A **-270.000,00**

Importo avere a saldo **42.000,00**



5 – 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. 34 pagine e n. 4 allegati.

Sondrio, 29 marzo 2018

Geom. Stefano Innocenti



INDICE

1 - Premesse	pag. 1
2 - Operazioni peritali	pag. 2
3 - Risposte ai questi del G.I.	pag. 6
4 - Stima beni immobili	pag. 19
5 - Conclusioni	pag. 33

Fascicolo Allegati:

1	Valori di stima – Liste divisionali
2	Documentazione catastale
3	Proposte transattive
4	Documentazione fotografica



Tribunale di Sondrio

Sezione esecuzioni

Esecuzione R.E.I. 43/2015

G.E. Dott.ssa Cinzia Zugnoni

██████████ contro ██████████

Perito incaricato Geom. Sergio Cabassi

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA

DAL GEOM. STEFANO INNOCENTI AGLI ATTI DELLA

PROCEDURA.

Il sottoscritto geom. Sergio Cabassi, nominato consulente tecnico nella procedura esecutiva in epigrafe, in ossequio al mandato conferito dal G.E. nell'udienza del 07/06/2024 si pregia di riferire quanto segue.

La perizia del CTU geom. Stefano Innocenti, depositata agli atti della procedura di divisione endoesecutiva, identifica la comunione immobiliare da dividere sulla base delle risultanze catastali rilevate all'epoca dell'instaurazione del procedimento espropriativo e la Sentenza 169/2021 che ha sancito lo scioglimento della comunione, ha conseguentemente identificato le unità immobiliari assegnate al debitore esecutato, sulla base di dette risultanze.

Nelle more della divisione endoesecutiva, le unità immobiliari interessate dalla procedura e contenute nella *lista divisionale B* assegnata al debitore esecutato, sono state interessate da variazioni catastali, conseguite all'aggiornamento della

consistenza rilevata in sede di CTU, che hanno aggiornato gli identificativi catastali riportati negli atti introduttivi del giudizio.

Il prosieguo della procedura esecutiva e l'espropriazione forzata degli immobili assegnati al debitore esecutato, impone la puntuale verifica della corretta identificazione catastale degli immobili da alienare.

Orbene, la comparazione effettuata tra le planimetrie individuanti gli immobili assegnati all'esecutato con la Sentenza pronunciata nella divisione endoesecutiva e le planimetrie allegate alla variazione catastale protocollata il 18/05/2018 al n° SO0028546 consente di affermare che gli immobili assegnati al debitore esecutato, ancorché immutati nella consistenza planivolumetrica descritta nella CTU della divisione endoesecutiva, risultano soppressi e censiti all'attualità come di seguito:

a) L'appartamento a piano terra, interrato e primo, già censito al catasto fabbricati di Tirano a foglio **37** particella **225** subalterno **4** graffata con il subalterno **12** unito alle particelle censite al catasto terreni a foglio **37** particelle **449 e 450** è soppresso ed attualmente censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi

*Foglio **37** particella **225** sub. **23** graffato alla part. **705** cat.*

A/3 cl. 3 vani 9,5, sup. cat. 214 mq rend. € 519,70

b) L'appartamento a piano terzo sottotetto già censito al

catasto fabbricati di Tirano a foglio **37** particella 225
subalterno **6** graffata con il subalterno **14** è soppresso ed
attualmente censito al catasto fabbricati con i seguenti
identificativi

*Foglio **37** particella **225** sub. **25** cat. A/3 cl. 3 vani 4,5, sup.
cat. 85 mq rend. € 255,65;*

c) Il terreno censito al catasto Terreni a foglio 37 particella
448 è rimasto invariato.

Tirano 25 luglio 2024

Geom. Sergio Cabassi

Allegati:

- 1) planimetrie castali aggiornate all'attualità;*
- 2) visure catastali aggiornate all'attualità;*
- 3) copia variazione catastale protocollata il 18/05/2018;*
- 4) elaborato planimetrico dell'intero fabbricato.*