

OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare N. 137/12 R.G.E.I.**
Promossa da:

Contro:

- INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA -

Il sottoscritto, Geom. Giorgio Beraldo, nato a Sondrio il 17/06/1974 (C.F. BRL GRG 74H17 I829 R), con studio a Sondrio in Via Meriggio n. 2, in qualità di esperto per la redazione della perizia di stima per l'esecuzione immobiliare n. 137/12, ad integrazione della Relazione di Stima depositata in data 24/09/2013 comunica le seguenti informazioni da ritenersi fondamentali al fine della definizione della reale Conformità Urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione.

In particolare per l'edificio distinto a Fg. 30 mapp. 305 sub. 6 del Comune di Sondrio è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria in data 01/03/1995 (già allegata alla Relazione Peritale) e rilasciata dal Comune di Sondrio in data 04/11/1996 al n. 201/S e n. 4395-199 di prot. Tale pratica edilizia aveva la funzione di sanare alcuni abusi edilizi.... A seguito di tale pratica edilizia e di relativa richiesta di agibilità inoltrata in data 30/05/1997 il Comune di Sondrio ha rilasciato in data 01/03/2004 il Certificato di Agibilità n. 10970 di prot.

Successivamente a tale pratica edilizia NON sono più stati rilasciati provvedimenti a sanatoria di opere non autorizzate, pertanto alla data odierna i soli vani regolarmente autorizzati e agibili sono i seguenti:

- Piano interrato: portico, autorimessa, ingresso, n. 3 ripostigli, lavanderia, guardaroba, disimpegno, spogliatoio, n. 2 w.c.;
- Piano terra: salotto, cucina, soggiorno, pranzo, w.c., ripostiglio, porticato coperto, palestra con bagno, sauna, servizi piscina e w.c.;
- Piano primo: n. 5 camere, n. 5 bagni, disimpegno, piscina aperta;
- Piano mansarda: studio, camera, bagno, ripostiglio.

Si allega alla presente:

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 04/11/1996 al n. 201/S e n. 4395-199 di prot. con relativi elaborati grafici;
- Certificato di Agibilità n. 10970 di prot. del 01/03/2004.

A fronte di quanto sopra indicato appare chiaro che, rispetto alla situazione reale e a quella catastale (che corrispondono), vi sono dei vani NON AUTORIZZATI/CONDONATI e pertanto abusivi.

Nello specifico il sottoscritto perito ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche:

1) Piano interrato:

- la centrale termica a nord-ovest è stata autorizzata come **intercapedine**;
- il locale terapeutico/mini palestra con spogliatoio sono stati autorizzati come **box**;

2) Piano terra:

- la cucina, pranzo e dispensa a ovest sono stati autorizzati come **palestra con bagno, sauna, servizi piscina e w.c.**;
- il soggiorno nella parte centrale del piano è stato autorizzato autorizzato come **portico aperto**;
- bagno a est **NON autorizzato**.

I piani primo e secondo risultano urbanisticamente conformi.

Il sottoscritto perito specifica che le irregolarità sopra elencate NON sono mai state sanate ma con lo strumento urbanistico vigente nel comune di Sondrio (P.G.T.) sarebbero tecnicamente sanabili (*reperimento di volumetria, pagamento oneri, ecc.*).

Si allegano alla presente le piante dell'immobile con evidenziate le irregolarità sopra elencate.

Si allegano alla presente le copie dei contratti di locazioni sugli immobili oggetto di esecuzione già richiamati nella relazione originaria e reperiti solo in seguito.

Data: 08/10/2013

Il C.T.U. incaricato
Geom. Giorgio Beraldo
