

Geom. Sergio Cabassi
Via San carlo, 7
23037 Tirano (So)
Tel.: 0342/701344
sergio.cabassi@geopec.it

Tribunale di Sondrio

Sezione esecuzioni

Esecuzione R.E.I. 78/2023

G.E. Dott.ssa Giulia Estorelli

Perito stimatore Geom. Sergio Cabassi

Riscontro all'istanza Lotto n. 9 (Teglio – SO, Via Roma n. 60)

Nota tecnica

In relazione all'istanza presentata dal debitore esecutato, esaminata la documentazione agli atti e fatti salvi ulteriori accertamenti, si espone quanto segue.

Preliminarmente si evidenzia, come già riportato nella relazione di perizia depositata agli atti della procedura, che l'unità immobiliare pignorata, censita al foglio 48, particella 415, subalterno 1, differisce dallo stato di fatto riscontrato in sito.

In particolare, la planimetria catastale individua una superficie di forma rettangolare costituita da un vano prospiciente il lato sud-est del fabbricato, che, ai fini di una migliore identificazione, ho evidenziato in colore rosso nell'allegata planimetria.

La planimetria catastale dell'unità, estratta dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, consente di individuare una superficie commerciale netta pari a mq 41, censita in categoria C/6, come già indicato nella perizia depositata agli atti della procedura.

Si precisa inoltre che la superficie evidenziata in colore giallo sulla medesima scheda, contraddistinta dalla dicitura "*locali di sgombero*", individua in realtà un'area destinata a ripostiglio comune all'intero



fabbricato e non appartenente all'unità pignorata (*foglio 48, particella 415, sub. 1*).

La mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, già debitamente segnalata nella perizia di stima, non incide sulla determinazione del valore, in quanto quest'ultimo è stato calcolato considerando l'effettiva superficie commerciale dell'unità pignorata, distinta con il subalterno 1.

Dalle verifiche effettuate sull'accatastamento dell'intero fabbricato censito con la particella 415, si evince ineccepibilmente che la superficie indicata in colorazione verde, qualificata come "*locali di sgombero*", costituisce un bene comune non censibile al servizio dell'intero edificio.

La difformità riscontrata tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale non pregiudica l'accesso e/o il godimento delle unità immobiliari già assegnate, in quanto i relativi decreti di trasferimento comprendono la corrispondente quota di comproprietà su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Alla luce di quanto sopra, si precisa altresì che l'unità immobiliare non ancora assegnata, distinta al foglio 48, particella 415, subalterno 1, verrà trasferita comprensiva dei diritti sulle parti comuni, con tutti gli accessori, accessioni e pertinenze, nonché con le servitù attive e passive, esistenti e potenziali, così come risultanti dallo stato di fatto dell'immobile.

Tirano 26/03/2026

Il perito stimatore.

Geom. Sergio Cabassi

Si allega: elaborato grafico

