

TRIBUNALE DI SONDRIO

**Esecuzione immobiliare n. 44/09 R.E.
promossa da
BANCA CARIGE S.p.a.
(Cassa di Risparmio di Genova e Imperia)
contro**

.....

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Pietro Paci

Perito stimatore: Geom. Gianluca Vannuccini

30 Marzo 2010

INDICE

1 - PREMESSE	pag. 04
2 - SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI	pag. 05
3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 07
4 - PROVENIENZE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	pag. 08
5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 09
6 - UTILIZZABILITA' E LICEITA' AI FINI URBANISTICI pag. 11	
7 - P.G.T. DEL COMUNE DI TRAONA	pag. 12
8 - VINCOLI E SERVITU'	pag. 13
9 - STATO LOCATIVO	pag. 13
10- ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	pag. 13
11- IPOTECHE, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 14
12- STIMA	pag. 15
13- CONCLUSIONI	pag. 16

Allegati:

- 1 - Estratto di mappa del Catasto terreni;
- 2 - Visure attuali del Catasto Fabbricati;
- 3 - Visura storica del Catasto Fabbricati;
- 4 - Visure storiche del Catasto Terreni;
- 5 - Planimetria del Catasto Fabbricati;

- 6 - P.G.T. vigente del Comune di Traona;
- 7 - Concessione Edilizia n. 45/82 - prot. 1627 del 14/10/1982,
elaborati grafici allegati e dichiarazione di inizio lavori;
- 8 - Relazione notarile;
- 9 - Ispezioni ipotecarie nel ventennio Sigg.;
- 10- Nota di trascrizione a favore Sig.;
- 11- Nota di trascrizione contro Sig.
- 12- Nota di iscrizione contro Sig.);
- 13- Documentazione fotografica.

1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Gianluca Vannuccini nato a Sondrio il 17/03/1976 con studio in Sondrio, Via Pedescallo n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n° 1294 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n. 366, è stato nominato, con ordinanza del G.E. Dott. Antonio De Rosa in data 15/12/2009, "esperto per la redazione della relazione di stima e l'adempimento dei compiti previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c." relativamente agli immobili oggetto della esecuzione immobiliare n. 44/09 R.E. promossa da Banca CARIGE S.p.a – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia – con sede in Genova contro Sig., nato a il

All'udienza del 13/01/2010 il G.E. Dott. Antonio De Rosa affidava al sottoscritto Perito la redazione della relazione di stima, specificando che dalla stessa dovranno risultare:

- 1) l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione dei beni, con i rilievi fotografici e/o planimetrici che l'esperto riterrà opportuni, con eventuale suddivisione in lotti e con determinazione del valore attuale degli stessi, indicando i criteri di stima utilizzati; indicando, in caso di terreni, se siano agricoli o edificabili e specificando, all'interno di ogni lotto, il valore dei singoli beni che lo compongono;
- 3) lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da

- terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - 7) una scheda riepilogativa dei lotti nei quali i beni sono stati eventualmente suddivisi, con l'indicazione del valore da servire quale base d'asta.

2 – SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Perito stimatore, al fine di poter redigere la stima di seguito riportata, ha eseguito un primo sopralluogo conoscitivo della zona di inquadramento *(al fine di capirne il mercato immobiliare)* il giorno 05 marzo 2010 alle ore 14:00 in Comune di Traona (SO), Via Lavazze n. 3, dove risulta ubicato l'immobile oggetto della

presente perizia consistente in un fabbricato disposto su due livelli fuori terra (piani terra e primo) con ulteriore vano al piano secondo sottotetto. Durante il sopralluogo è stato constatato che l'immobile non sembra abitato in forma stabile.

In data 08/03/2010 lo scrivente Perito ha provveduto a contattare l'esecutato, Sig., inviando n. tre lettere raccomandate a.r. trasmesse presso la di lui residenza in Milano, piazza Luigi di Savoia n. 1, la Casa Comunale di Traona (*Domicilio eletto riportato nell'Atto di Pignoramento*) e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sondrio, fissando un nuovo sopralluogo per il giorno mercoledì 24 marzo 2010 alle ore 14.00.

Alla data ed all'ora prestabilita il sottoscritto Perito si è recato presso l'immobile in oggetto constatando la mancanza dell'esecutato all'appuntamento e l'impossibilità di accedere ai locali dell'edificio.

Si è comunque proceduto ai rilievi del caso, limitatamente all'esterno dell'edificio, provvedendo alla verifica planimetrica della planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Catasto di Sondrio ed alla verifica delle relative altezze e sagome esterne, mediante l'utilizzo di strumenti di misurazione semplici e tramite distanziometro elettronico laser (stazione celerimetrica).

Per poter redigere la perizia si sono inoltre dovute eseguire ricerche ed accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), l'Ufficio del Catasto di Sondrio, l'Agenzia delle Entrate di Sondrio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Traona per verificare

l'identificazione ipo-catastale, la regolarità urbanistica e l'eventuale esistenza di contratti di affitto, relativamente agli immobili oggetto della presente perizia.

Si è provveduto inoltre ad effettuare una accurata analisi del mercato immobiliare attuale con particolare riferimento alla zona dov'è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia, ritenendo così di poter redigere la seguente relazione di stima.

Per l'esecuzione dei lavori si è resa necessaria una proroga richiesta con Istanza del giorno 08/03/2010 concessa con comunicazione del 09/03/2010.

3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima, consiste in un fabbricato da cielo a terra disposto su due livelli fuori terra (piani terra e primo) con ulteriore vano al piano secondo sottotetto non censito, è ubicato in **Comune di Traona**, via Lavazzee n. 3, e risulta censito al **Catasto Fabbricati** (vedere allegati nn. 2-3-5), al:

- **Foglio 11 mappale 136**, Via Lavazzee n. 3, piano T-1, Cat. A/3, cl. U, vani 3,5, - Rendita Euro 169,91;

Coerenze da nord in senso orario: strada comunale di via Lavazzee (lato nord), terreno mappale 137 (lato est), fabbricato in aderenza mappale 138 (lato sud) e strada comunale di via Lavazzee (lato ovest) - vedasi allegato n. 1.

L'unità immobiliare oggetto di stima è così intestata al Catasto Fabbricati:

-, diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1 bene personale.

Il bene, oggi censito come fabbricato urbano intero, proviene dal Nuovo Catasto Terreni già "fabbricato diviso in sub" (ex sub. 1 e sub.2 - porzioni di fabbricato rurale) soppresso con Tipo Mappale – prot. 1349 del 22/05/1999 e successivamente accatastato al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) con Denuncia di Nuovo Accatastamento prot. 19594 del 26/07/1999 (vedasi allegato n.4).

4 - PROVENIENZE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE **IL PIGNORAMENTO**

Con atto di compravendita a rogito Notaio Barone Alberto di Lecco in data 22/05/2007 rep. n. 68010/9711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07/06/2007 ai numeri 5789 Reg. Part. / 7505 Reg. Gen. (vedasi allegato n. 10), laa nella citata scrittura dal Sig. Middioni Vincenzo nato a Giussano (MI) il 04/09/1971 (Cod. Fisc. MDD VCN 71P04 E063L), giusta Procura Rep. N. 27686 – Notaio Angelina Lella di Sora, ha venduto al Sig.il bene immobile sito in Comune di Traona e così censito al Catasto Fabbricati:

- Foglio 11 mappale 136 - categoria A/3, Cl. U, vani 3,5.

Nell'atto sopra descritto il Sig. ha dichiarato di avere stato civile libero e di acquistare il bene come proprietà personale.

L'immobile pervenne alla Sig.ra, nell'originaria consistenza ed identificazione del Catasto Terreni, Fg. 11 mapp. 136 sub. 1 e 2, entrambi porzione di fabbricato rurale (ora fabbricato urbano intero – vadasi allegato n. 4), per acquisto fattone con atto autentificato nelle firme dal Notaio Adolfo Greco di Morbegno in data 11/08/1981, rep. n. 73583 / raccolta 24081, registrato a Morbegno in data 28/08/1981 al n. 1650 vol.10 e trascritto a Sondrio il 08/09/1981 ai numeri 6037 Reg. Part. / 6910 Reg. Gen. (Atto consultato presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio – Servizio di Pubblicità Immobiliare).

5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Unità immobiliare in Comune di Traona (SO), Via Lavazzee n. 3 (Foglio 11 mappale 136)

Trattasi di unità immobiliare costituita da fabbricato residenziale di antica costruzione, composto da due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto non censito, sito in via Lavazzee n. 3, zona di agglomerato urbano di antica formazione del Comune di Traona (SO).

La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura di pietrame e malta e la struttura del tetto è in legno con sovrastante copertura in "piode" della Valmalenco rustiche e dal taglio irregolare ("selvatiche") .

L'edificio mapp. 136 è caratterizzato da una pianta quadrata regolare delle dimensioni di ml. 6,80 x 6,80 (circa) ed è posto in

aderenza ad altro edificio (mapp. 138) lungo l'intero lato sud, presentando le restanti tre facciate libere.

Le facciate esterne sono in pietra con tratti intonacati al rustico, tipo raso-pietra non tinteggiate.

Il fabbricato, da quanto potuto constatare dall'esterno, nel complesso è da ritenersi in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, da quanto risulta dalla planimetria catastale, è così composta (vedasi allegato n. 5):

- appartamento disposto su due piani (terra e primo) collegati internamente tramite scala a "L", composto da cucina al piano terra oltre a n. due camere, disimpegno, bagno e balcone (aggettante il lato ovest) al piano primo;
- intero vano al piano secondo/sottotetto non censito, accessibile solo con il posizionamento di scala sul balcone in lato ovest al piano primo; lo stesso è stato ricavato a seguito dell'intervento di ristrutturazione (*inizio lavori comunicato al Comune di Traona per la data del 08/04/1983*) in conseguenza alla posa di un solaio intermedio nel fienile al piano primo fino al tetto del fabbricato originario (Vedasi allegato 7, in particolare le tavole n. 1 e 2 rappresentanti lo stato di fatto e di progetto allagate alla Concessione Edilizia n. 45/82 - prot. 1627 del 14/10/1982).

Le caratteristiche dell'appartamento sopra descritto, riscontrate dal solo rilievo esterno, sono le seguenti:

- balcone con soletta in cemento armato rivestito con soglie in materiale lapideo e pavimento in "klincher";

- parapetto del balcone ed inferriate delle aperture al piano terra lato nord con manufatti in ferro a disegno semplice;
- persiane esterne di chiusura ed oscuro in legno;
- portone di ingresso metallico con parti tamponate da pannelli e parti dotate di vetro non trasparente;
- soglie e davanzali in granito ghiandone della Valmasino o similari;
- altezza utile di entrambi i piani dell'appartamento = mt. 2,65 desunta dalla planimetria catastale allegata e verificata con minima tolleranza di errore nelle misure effettuate esternamente.
- altezze del vano al piano sottotetto pari a ml. 0,80 minima e ml. 1,90 massima, misurate mediante l'utilizzo di distanziometro elettronico laser (stazione celerimetrica).

La **superficie lorda** dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali su tutti i lati compreso quello sud posto in aderenza con il mappale 138) è la seguente:

- zona giorno dell'appartamento al piano terra	= mq. 46,00
- zona notte dell'appartamento al piano primo	= mq. 46,00
- balcone al piano primo (dim. ml. 5,85x1,15)	= mq. 6,50
- vano al piano secondo/sottotetto	= mq. 46,00

6 - UTILIZZABILITA' E LICEITA' AI FINI URBANISTICI

Nell'atto di provenienza del 22/05/2007, relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, la venditrice Sig.ra

per il tramite del Sig. - Procuratore, ha dichiarato che l'immobile è stato costruito anteriormente alla data del 01/09/1967 e che successivamente a tale data è stato realizzato un intervento di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 45/82 - prot. 1627 del 14/10/1982 ed inizio lavori comunicato al Comune di Traona per la data del 08/04/1983 (Vedasi allegato 7).

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Traona non si è riscontrata l'esistenza di altre pratiche edilizie (Permesso di costruire, D.I.A. o Condono), e/o di Abitabilità/Agibilità/dichiarazione di fine lavori inerente l'unità immobiliare Fg. 11 mapp. 136.

7 - P.G.T. DEL COMUNE DI TRAONA

In base al **Piano di Governo dei Territorio vigente** (*Adottato con Delibera di C.C. N. 13 del 30/04/2009, Approvato con Delibera di C.C. N. 37 del 30/11/2009 – Pubblicato sul B.U.R.L. N. 7 del 17/02/2010*) del Comune di Traona, il **mappale 136 di Foglio 11** (solo sedime di fabbricato privo di regressi) è inserito in **Zona “T.S.C.-b-zona V.N. – Vecchi Nuclei ed edifici di Valore Storico e Ambientale” ed inquadrato ai fini della “Modalità di intervento” come “Edificio di particolare interesse storico ed architettonico”**.

L'estratto di mappa del “P.G.T. – Piano delle Regole” Vigente (tavola n. 1/A “Previsioni di Piano”), l'inquadramento per le modalità d'intervento (tavola n. 2/A) e le Norme Tecniche di Attuazione per

la zona "T.S.C.-b- zona V.N. – Vecchi Nuclei ed edifici di Valore Storico e Ambientale" sono inseriti nell'allegato n. 6 della presente.

8 - VINCOLI E SERVITU'

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non sembrano esistere vincoli o servitù gravanti sui beni immobili oggetto della presente perizia.

9 - STATO LOCATIVO

Dal sopralluogo effettuato l'unità abitativa oggetto di stima non sembra poter essere abitata in forma stabile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio non risulta registrato alcun contratto di locazione intestato al Sig. (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio in data 22/03/2010 prot. 14300/2010/Ufficio Territoriale).

10 – ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato in Comune di Traona Fg. 11 mapp. 136, catastalmente censito come "intero" e di fatto in un sol corpo da cielo a terra, non è gestito in regime di Condominio, quindi non possono esistere oneri di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia (Fg. 11 mapp. 136).

11 – IPOTECHE, PIGNORAMENTI E

Esec. Immob. Promossa da BANCA CARIGE S.P.A. contro

ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18/03/2010 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 19/03/2010 con aggiornamento archivi al 18/03/2010), presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia, risulta trascritto n. 1 Verbale di pignoramento immobili e iscritta n. 1 ipoteca, come di seguito elencati:

- Trascrizione n. 5058 Reg. Part. e n. 6348 Reg. Gen. del 27/05/2009
– (vedasi allegato n. 11) relativa a Verbale di pignoramento immobili del 09/04/2009 rep. 354 dell'Ufficiale Giudiziario di Sondrio, contro ed a favore della Banca CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA - con sede in Genova, per l'importo di € 146.149,84 oltre interessi convenzionali dal 01/01/2009 come per legge e per contratto e a spese di notifica e successive dal dovuta al saldo;
- Iscrizione n. 1102 Reg. Part. e n. 7506 Reg. Gen. del 07/06/2007 –
(vedere allegato n. 12) contro ed a favore della Banca Banca CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA - con sede in Genova a seguito di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'importo complessivo di € 280.000,00.

12 – STIMA

Da uno studio del mercato immobiliare per immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello oggetto della presente stima, valutando compravendite avvenute in zone vicine, per immobili con le medesime caratteristiche tipologiche ed urbanistiche, si sono stimati i più probabili valori unitari, che moltiplicati per le relative unità di misura hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.

Unità immobiliare sita in Comune di Traona e censita al Catasto Fabbricati con il Fg. 11 mappale n. 136 intero (piena proprietà di 1/1)

Abitazione (Zona giorno) al piano terra

Mq. 46,00 (superficie lorda) x €/mq. 500,00 = € 23.000,00

Abitazione (Zona notte) al piano primo

Mq. 46,00 (superficie lorda) x €/mq. 500,00 = € 23.000,00

Balcone al piano primo

Mq. 6,50 (superficie lorda) x €/mq. 250,00 = € 1.625,00

Soffitta al piano secondo/sottotetto

Mq. 46,00 (superficie lorda) x €/mq. 250,00 = € 11.500,00

Valore del Fg. 11 mapp. 136 = € 59.125,00

I valori unitari riportati tengono conto dell'incidenza del maggior spessore delle murature perimetrali (> di cm 50) tipiche per edifici simili a quello stimato (Vedasi planimetria catastale).

Il sottoscritto consiglia la vendita del bene immobile sopra stimato in

un unico lotto.

Il **lotto unico** ha un valore stimato di € **59.125,00** (diconsi euro cinquantanovemilacentoventicinque/00).

13 – CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n. 16 pagine e n. 13 allegati.

Sondrio, lì 30/03/2010

Il Perito stimatore

Geom. Gianluca Vannuccini
