

Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
promossa da: [REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 42/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Alessandro Negrini**

CF:NGRLSN71P18I829F

con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24

telefono: 0342513201

email: negrini.alessandro@libero.it

PEC: alessandro.negrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**ufficio** a **SONDRIO**, Via Colonnello Alessi n. 16, della **superficie commerciale** di **82,15 mq.** per la quota di **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]).

Trattasi di unità immobiliare a destinazione "ufficio" ubicata al piano primo di fabbricato residenziale/terziario/commerciale (Fg. 33 mapp. 113), realizzato alla fine degli anni '60, denominato "Condominio dei Cedri" e sito in Via Colonnello Alessi, zona centrale della Città di Sondrio.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di stima (Fg. 33 mapp. 113 sub. 10) è così composta:

- piano primo: due locali uso ufficio, bagno e due balconi (uno sulla facciata nord e uno sulla facciata sud).

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura (opere di manutenzione interna realizzate nel 2010); l'accesso avviene dal civico n. 16 della Via Colonnello Alessi, attraversando atrio comune condominiale al piano terra e scala comune condominiale, con presenza di acensore comune condominiale.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare.:

- serramento esterno sul lato sud (porta-finestra) in legno con vetrocamera, privo di tapparelle e/o ante;
- serramenti esterni sul lato nord (n. 1 portafinestra e n. 2 finestre) in legno con vetri semplici, dotati di tapparelle;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno presenti lavabo, w.c. e doccia);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a metano, e presenza di termosifoni dotati di valvole termostatiche;
- pavimenti in tutti i locali in piastrelle di forma quadrata in ceramica monocottura;
- rivestimento in ceramica nel bagno (altezza ridotta).

All'unità immobiliare oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è la seguente (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni):

- ufficio al piano primo = mq. 79,00

I balconi hanno una superficie complessiva pari a mq. 9,00.

L'altezza netta interna è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 33 mapp. 113 sub. 10 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Identificazione catastale:



- **foglio 33 particella 113 sub. 10 (catasto fabbricati)**, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 1.394,43 Euro, indirizzo catastale: VIA COLONNELLO ALESSI n. 12, piano: 1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 81.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 10 del mappale 113 di Foglio 33, da nord in senso orario: muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 20), muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 9) e parti comuni (vano ascensore e vano scala).
- Il sedime del fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Foglio 33 mappale 113 sub. 10 - catasto fabbricati), e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 33 mappale 113 (ente urbano di are 20.52).
- Coerenze dell'intero mappale 113 di Foglio 33, da nord in senso orario: mapp. 219, mapp. 111, mapp. 149, mapp. 114, mapp. 222, strada, mapp. 118, ancora strada, limite del foglio di mappa, mapp. 529, ancora limite del foglio di mappa, mapp. 528 e ancora limite del foglio di mappa.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 111.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 111.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (24/11/2022) il bene immobile oggetto della presente perizia (Lotto n. 1) risultava occupato dal proprietario (debitore esecutato).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale), non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili oggetto della presente stima.

Nell'allegato n. 10 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sopra menzionata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 14/04/2010 a firma Dott. Cederna Franco, Notaio in Sondrio, ai nn. 116171/23665 di repertorio, **iscritta il 19/04/2010 a Sondrio ai nn. 4551/686**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €306.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente al bene immobile sito in Comune di Sondrio, censito al catasto fabbricati con il Foglio 33 mappale 113 sub. 10 (bene immobile di cui al Lotto n. 1 della presente perizia).

Presente Annotazione del 09/02/2018 nn. 1513/120 per "contratto modificativo di precedente finanziamento".

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, notificato il 21/04/2022 dall'Ufficiale Giudiziario di Sondrio al n. 322 di repertorio, **trascritto il 20/06/2022 a Sondrio ai nn. 7842/6328**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1-2-3) siti in Comune di Sondrio e in Comune di Tirano (SO).

Pignoramento effettuato per la somma di Euro 372.641,44.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 2.225,91**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 4.574,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato sito in Comune di Sondrio, Via Colonnello Alessi, identificato al catasto fabbricati con il Foglio 33 mappale 113 (vari subalterni) è denominato "Condominio dei Cedri".

L'Amministratore pro-tempore del "Condominio dei Cedri" è il Dott. Luca Invernizzi, titolare dello Studio Professionale Luca Invernizzi S.a.s. sito in Sondrio, Via Caimi n. 6.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti via PEC dall'Amministratore pro-tempore in data 10/01/2023 e in data 04/05/2023 (vedasi allegato n. 9 della presente perizia):

- Situazione rateale Esercizio 2022/2023 (debitore esecutato) alla data del 04.05.2023;
- Tabelle Millesimali aggiornate (con riportate le varie tipologie di "millesimi" di tutte le unità immobiliari che compongono il Condominio, tra cui anche il sub. 10 oggetto della presente stima);
- Regolamento di Condominio.

L'Amministratore pro-tempore del "Condominio dei Cedri" ha altresì comunicato quanto segue:

1) il debito complessivo nei confronti del Condominio, con riferimento all'esercizio finanziario 2022/2023 conclusosi il 30.04.2023 e per il quale è in corso la chiusura contabile del Rendiconto



Condominiale, ammonta a €4.574,00 (relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima identificata al catasto fabbricati con il Foglio 33 mappale 113 sub. 10); tuttavia al saldo dell'esercizio precedente (2021/2022) pari a €2.350,75 occorre decurtare €893,13 che riguarda il saldo a debito dell'esercizio ancora precedente (2020/2021); pertanto il **debito complessivo relativo alle spese condominiali negli ultimi due esercizi ammonta, alla data del 04.05.2023, a complessivi €3.680,87** di cui €1.457,62 relativi all'esercizio 2021/2022 ed €2.223,25 relativi all'esercizio 2022/2023;

2) l'importo annuo delle spese di gestione preventivate per l'esercizio finanziario 2022/2023 ammonta, per l'unità immobiliare Foglio 33 mappale 113 sub. 10, a €2.225,91;

3) alla data del 04.05.2023 non vi sono esercizi straordinari attivi e le spese straordinarie già deliberate e sopportate riguardano l'installazione di n. 323 ripartitori di calore per la contabilizzazione del calore; la relativa spesa è già stata sostenuta il 21.10.2022 e ammonta complessivamente a €14.905,00 e sarà oggetto di detrazione fiscale nella misura del 50%; tale spesa è compresa nei valori preventivati di cui al punto 2), riferiti all'esercizio 2022/2023; non vi sono altre spese straordinarie deliberate in Assemblea e non ancora sopportate, nè lavorazioni effettuate di natura straordinaria e non pagate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 14/04/2010)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/04/2010 a firma di Dott. Cederna Franco, Notaio in Sondrio, ai nn. 116170/23664 di repertorio, trascritto il 19/04/2010 a Sondrio ai nn. 4550/3518.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 01/03/1996 fino al 14/04/2010)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/03/1996 a firma Dott. Surace Francesco, Notaio in Sondrio, al n. 112535 di repertorio, trascritto il 25/03/1996 a Sondrio ai nn. 2968/2505.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla Osta per Esecuzione di Opere Edilizie rilasciato il 13/02/1968 nn. 859 e 860 di protocollo**, per lavori di demolizione di fabbricati; domanda di rilascio presentata il 22/01/1968 (vedasi Allegato n. 11 della presente perizia).

**Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato il 01/04/1968 n. 1777/68 di protocollo**, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni; domanda di rilascio presentata il 12/02/1968 (vedasi Allegato n. 12 della presente perizia).

**Nulla Osta per Esecuzione Opere Edilizie rilasciato il 09/09/1969 n. 9449 di protocollo**, per lavori di costruzione di autorimesse; domanda di rilascio presentata il 20/08/1969 (vedasi allegato n. 13 della presente perizia).

**Agibilità del 26/09/1969 n. 10248 di protocollo, relativa al Nulla Osta del 01/04/1968 n. 1777/68 di prot. e al Nulla Osta del 09.09.1969 n. 9449 di prot.** (vedasi allegato n. 14 della presente perizia).

**Concessione di Costruzione in Sanatoria rilasciata il 23/12/1992 n. 13223-803 di protocollo, Reg. 803/S**, per condono edilizio Legge 47 del 28.02.1985 relativo a opere eseguite abusivamente nel fabbricato denominato Condominio "Dei Cedri" (Fg. 33 mapp. 113); domanda di condono presentata



il 30/09/1986 (vedasi Allegato n. 15 della presente perizia).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al "PGT - piano di governo del territorio" **Vigente**, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 in data 06/06/2011, e successiva Revisione Conservativa, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 81 in data 28/11/2014, e l'ultimo aggiornamento cartografico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 43 in data 20/07/2017, **il mappale 113 di Foglio 33 del Comune di Sondrio ricade in zona "Tuf - Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle" con indice pari a 0.75 mq/mq** (artt. 14-15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

Nell'allegato n. 6 della presente perizia sono riportati gli estratti dei seguenti allegati al Piano delle Regole del Vigente P.G.T.:

- Estratto Tavola "PdR2 - Carta degli usi e delle modalità di intervento del territorio consolidato";
- Estratto "Norme Tecniche di Attuazione".

In base al "PGT - piano di governo del territorio" **Adottato (in salvaguardia)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 28 marzo 2023, **il mappale 113 di Foglio 33 del Comune di Sondrio ricade:**

- **per la maggior consistenza** (tutto il sedime del fabbricato e la maggior consistenza delle aree scoperte di pertinenza) **in zona "TUF - Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle" con indice pari a 0.75 mq/mq** (art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- **per la minor consistenza** (solo l'area di pertinenza scoperta ubicata a est del fabbricato) **in zona "viabilità esistente"** (Art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- **per la minor consistenza** (solo parte dell'area di pertinenza scoperta ubicata a est del fabbricato) **in zona "percorsi ciclabili e/o pedonali"**.

Nell'allegato n. 7 della presente perizia sono riportati gli estratti dei seguenti allegati al Piano delle Regole del P.G.T. Adottato (in salvaguardia):

- Estratto Tavola "PdR.2 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole;
- Estratto "Norme Tecniche di Attuazione".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento del serramento esterno sulla facciata sud formando una porta-finestra a tutta larghezza, tutte opere per le quali non risulta essere stata presentata una pratica edilizia al Comune di Sondrio per il rilascio del relativo titolo autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria (onere per sanzione amministrativa + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzato divisorio interno, con formazione di n. 2 locali ufficio, che non è rappresentato graficamente sulla planimetria catastale;
- ampliato serramento esterno sulla facciata sud formando una porta-finestra a tutta larghezza (nella planimetria catastale è rappresentata una porta finestra affiancata a una finestra).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di variazione catastale per "diversa distribuzione interna".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€1.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SONDRIO VIA COLONNELLO ALESSI

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a **SONDRIO**, Via Colonnello Alessi n. 16, della **superficie commerciale** di **82,15 mq.** per la quota di **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]).

Trattasi di unità immobiliare a destinazione "ufficio" ubicata al piano primo di fabbricato residenziale/terziario/commerciale (Fg. 33 mapp. 113), realizzato alla fine degli anni '60, denominato "Condominio dei Cedri" e sito in Via Colonnello Alessi, zona centrale della Città di Sondrio.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di stima (Fg. 33 mapp. 113 sub. 10) è così composta:

- piano primo: due locali uso ufficio, bagno e due balconi (uno sulla facciata nord e uno sulla facciata sud).

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura (opere di manutenzione interna realizzate nel 2010); l'accesso avviene dal civico n. 16 della Via Colonnello Alessi, attraversando atrio comune condominiale al piano terra e scala comune condominiale, con presenza di acensore comune condominiale.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare.:

- serramento esterno sul lato sud (porta-finestra) in legno con vetrocamera, privo di tapparelle e/o ante;
- serramenti esterni sul lato nord (n. 1 portafinestra e n. 2 finestre) in legno con vetri semplici, dotati di tapparelle;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno presenti lavabo, w.c. e doccia);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a metano, e presenza di termosifoni dotati di valvole termostatiche;





Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
promossa da: [REDACTED]

- pavimenti in tutti i locali in piastrelle di forma quadrata in ceramica monocottura;
- rivestimento in ceramica nel bagno (altezza ridotta).

All'unità immobiliare oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è la seguente (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni):

- ufficio al piano primo = mq. 79,00

I balconi hanno una superficie complessiva pari a mq. 9,00.

L'altezza netta interna è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 33 mapp. 113 sub. 10 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 113 sub. 10 (catasto fabbricati)**, categoria A/10, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 1.394,43 Euro, indirizzo catastale: VIA COLONNELLO ALESSI n. 12, piano: 1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 81.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 10 del mappale 113 di Foglio 33, da nord in senso orario: muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 20), muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 9) e parti comuni (vano ascensore e vano scala).
- Il sedime del fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Foglio 33 mappale 113 sub. 10 - catasto fabbricati), e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 33 mappale 113 (ente urbano di are 20.52).
- Coerenze dell'intero mappale 113 di Foglio 33, da nord in senso orario: mapp. 219, mapp. 111, mapp. 149, mapp. 114, mapp. 222, strada, mapp. 118, ancora strada, limite del foglio di mappa, mapp. 529, ancora limite del foglio di mappa, mapp. 528 e ancora limite del foglio di mappa.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale in un'area residenziale/terziaria/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/terziaria/commerciale.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Ufficio al piano primo (Foglio 33 mappale 113 sub. 10)	79,00	x	100 %	=	79,00
Balconi al piano primo (Foglio					





Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
promossa da: [REDACTED]

33 mappale 113 sub. 10)	9,00	x	35 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>82,15</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. La stima è riferita al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (24/11/2022).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,15 x 1.400,00 = **115.010,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-10,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

### Listini O.M.I.

#### Interrogazione Anno 2022, Semestre 2 - Comune di Sondrio - Zona centrale "B1":

- Uffici, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.250,00 - valore massimo €/mq. 1.500,00;
- Uffici, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.500,00 - valore massimo €/mq. 2.400,00;
- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.350,00 - valore massimo €/mq.



1.650,00;

- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.650,00 - valore massimo €/mq. 2.500,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 1:

- 1) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 2) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 3) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 4) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 6) P.G.T Vigente del Comune di Sondrio;
- 7) P.G.T. Adottato (in salvaguardia) del Comune di Sondrio;
- 9) Documentazione fornita dall'Amministratore del "Condominio dei Cedri" di Sondrio;
- 10) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 02/12/2022 registrata al prot. n. 67648 in data 05/12/2022;
- 11) Nulla Osta per esecuzione di opere edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 13/02/1968 prot. n ri 859 e 860;
- 12) Nulla Osta per esecuzione opere edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 01/04/1968 prot. n. 1777/68;
- 13) Nulla Osta per esecuzione opere edilizie rilasciato dal Comune di Sondrio in data 09/09/1969 prot. n. 9449;
- 14) Permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Sondrio in data 26/09/1969 prot. n. 10248;
- 15) Concessione di Costruzione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Sondrio in data 23/12/1992 prot. 13223-803 Reg. 803/S;
- 25) Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 30).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove è ubicato il bene immobile oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	82,15	0,00	115.000,00	115.000,00



Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
 promossa da: [REDACTED]

	115.000,00 €	115.000,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 111.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 111.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

appartamento a TIRANO (SO) Via Serottini 6, della **superficie commerciale** di **112,43 mq.** per la quota di **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]).

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo/sottotetto di fabbricato residenziale (Fg. 22 mapp. 454), realizzato nella seconda metà degli anni '50 e sito in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 sub. 4) è così composta:

- piano secondo/sottotetto: zona ingresso, salottino collegato con zona ingresso (ex camera), soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno zona notte e balcone sulla facciata sud.

L'unità immobiliare è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura; l'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 6 della Via Serottini, attraversando area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12), atrio comune e scala comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare.:

- serramenti esterni in pvc con vetrocamera (posati alla fine degli anni '90), dotati di tapparelle;
- porte interne in legno con inserti in vetro;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno della zona giorno ubicato a "nord" sono presenti lavabo, w.c. e doccia mentre nel bagno della zona notte ubicato a "est" sono presenti lavabo, w.c., bidet e vasca);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a gasolio, e presenza di termosifoni;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura nei seguenti locali: zona ingresso, salottino, cucina, bagni e disimpegno;
- pavimenti in parquet di legno nei seguenti locali: soggiorno e camere;
- rivestimento in ceramica nei bagni (dal pavimento al soffitto).

All'unità immobiliare oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui vi sono i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) così distinti al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 9 (centrale termica al piano interrato);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 11 (vano scale con i relativi pianerottoli ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è la seguente (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con le parti



comuni):

- appartamento al piano secondo/sottotetto = mq. 110,50

Il balcone ha una superficie pari a mq. 5,50.

L'altezza netta interna è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 22 mapp. 454 sub. 4 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 22 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIACOMO, piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 112.
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte = mq. 110.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 4 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e ancora muri perimetrali.
- Il sedime del fabbricato principale dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 sub. 4 - catasto fabbricati), il sedime del fabbricato accessorio e i relativi terreni di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,43 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 122.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (17/03/2023) il bene immobile oggetto della presente perizia (Lotto n. 2) risultava occupato, senza alcun titolo, dai genitori anziani del proprietario (debitore esecutato).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale), non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili oggetto della presente stima.

Nell'allegato n. 10 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sopra menzionata.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**servitù: passaggio volontario (servitù a favore del B.C.N.C. Foglio 22 mappale 454 sub. 9 - centrale termica)**, derivante da atto di compravendita stipulato il 31/12/1985 a firma Dott. Corradini Pierluigi, Notaio in Bormio, ai nn. 17117/4088 di repertorio, trascritto il 21/01/1986 a Sondrio ai nn. 611/526.

Servitù di passaggio pedonale costituita a vantaggio e per il servizio della centrale termica ubicata in angolo nord-est del piano seminterrato del fabbricato da distinguersi al Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 9, pro quota di residua proprietà del venditore, per consentirne l'accesso e la manutenzione, ed a carico dell'adiacente vano ad uso garage posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da distinguersi nel Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 8 come venduto con il medesimo atto, sempre a minor danno del garage predetto.

**servitù: passaggio volontario (servitù di passaggio pedonale e carraio con automezzi a carico della fascia "nord" del mappale 454 di Foglio 22, evidenziata con tratteggio nella mappa del catasto terreni, della lunghezza di circa mt. 20,00 e della larghezza di mt. 2,00, sulla quale insiste la strada Via Serottini; i proprietari del mappale 454 di Foglio 22 dovranno provvedere in proprio per la sopracitata fascia, alla sistemazione ove occorra della massciata stradale; a favore del mappale 454 di Foglio 22 vi è il diritto d'uso della piazzetta distinta con il mappale 448 di Foglio 22 destinata a transito comune e deposito temporaneo di mezzi di trasporto, nonchè il diritto di passo pedonale e carraio con automezzi sulla strada, Via Serottini, evidenziata con tratteggio nella mappa del catasto terreni e insistente su parte dei mappali 447, 452, 321, 454, 449 e 481)** derivante da atto di compravendita stipulato il 10/02/1956 a firma Dott. Lambertenghi Renato, Notaio in Tirano, ai nn. 12942/9536 di repertorio, registrato il 22/02/1956 a Tirano al n. 804, trascritto il 03/03/1956 a Sondrio ai nn. 1210/1139.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 06/05/2011 a firma Dott. Cederna Franco, Notaio in Sondrio, ai nn. 118876/25117 di repertorio, **iscritta il 13/05/2011 a Sondrio ai nn. 5390/774**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente al bene immobile sito in Comune di Tirano, censito al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 sub. 4 (bene immobile di cui al Lotto n. 2 della presente perizia).

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 23/12/2015 a firma Dott. Cederna Franco, Notaio in Sondrio, ai nn. 128037/29693 di repertorio, **iscritta il 29/12/2015 a Sondrio ai nn. 13538/1712**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €72.000,00.

Importo capitale: €40.000,00.





Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 sub. 4 (bene immobile di cui al Lotto n. 2 della presente perizia) e con il Foglio 22 mappale 454 sub. 7 (bene immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, notificato il 21/04/2022 dall'Ufficiale Giudiziario di Sondrio al n. 322 di repertorio, **trascritto il 20/06/2022 a Sondrio ai nn. 7842/6328**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1-2-3) siti in Comune di Sondrio e in Comune di Tirano (SO).

Pignoramento effettuato per la somma di Euro 372.641,44.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**atto di citazione**, notificato il 10/01/2013 dal Tribunale di Sondrio, **trascritto il 07/03/2013 a Sondrio ai nn. 2568/2051**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Domanda

Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 sub. 4 (bene immobile di cui al Lotto n. 2 della presente perizia) e con il Foglio 22 mappale 454 sub. 7 (bene immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia).

Nel quadro D della Nota di Iscrizione è riportato quanto segue: "Conclusioni - piaccia al Tribunale Ill mo, contrariis rejectis, nel merito accertato e dichiarato che l'atto a rogito Notaio Auletta in data 1 agosto 2008 repertorio n. 70768, raccolta n. 21485 con il quale il signor [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] la piena proprietà degli immobili siti in Tirano (SO) distinti al locale catasto fabbricati a F. 22 particella 454 subalterno 4 e particella 454 subalterno 7 costituisce pregiudizio alle ragioni creditorie di [REDACTED] dichiarare inefficace nei confronti della medesima società attrice, conseguentemente, revocare ex art. 2901 c.c. e seguenti il citato atto di compravendita immobiliare, con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa. Si precisa che nell'atto di citazione il Sig. [REDACTED] viene anche nominato solo come [REDACTED] e che il codice fiscale di quest'ultimo viene indicato nella presente nota a cura dello scrivente che ne assume in proprio ogni responsabilità esonerandone il Conservatore".

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Relativamente al bene immobile in Comune di Tirano, oggetto della presente perizia (Lotto n. 2), non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/08/2008 a





firma Dott. Auletta Angelo Andrea, Notaio in Delebio, ai nn. 70768/21485 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Sondrio ai nn. 9653/7693.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 13/05/1980 e fino al 01/08/2008)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di donazione stipulato il 13/05/1980 a firma Dott. Surace Francesco, Notaio in Sondrio, ai nn. 39639/3519 di repertorio, registrato il 02/06/1980 a Sondrio al n. 698, trascritto il 09/06/1980 a Sondrio ai nn. 4976/4373.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione edilizia rilasciata il 15/06/1956 n. 1902 di protocollo**, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile (Fg. 22 mapp. 454); **Abitabilità rilasciata il 28/09/1957**; Lavori iniziati il 02/08/1956 e terminati il 31/08/1957 (Vedasi Allegato n. 16 della presente perizia).

**Licenza Edilizia n. 67/1972 rilasciata il 18/11/1972 n. 8125 di protocollo**, per lavori di rifacimento del tetto del fabbricato Fg. 22 mapp. 454 (vedasi Allegato n. 17 della presente perizia).

**Concessione Edilizia n. 18/1980 rilasciata il 28/04/1980**, per lavori di trasformazione piano sottotetto in abitazione, nel fabbricato esistente Fg. 22 mapp. 454 di cui al progetto autorizzato con la C.E. n. 67/1972; domanda di rilascio presentata il 21/01/1980 con il n. 764 di protocollo; **abitabilità rilasciata il 07/01/1981**; lavori iniziati il 26.05.1980 e ultimati il 28.08.1980 (vedasi Allegato n. 18 della presente perizia).

**Autorizzazione Edilizia n. 238/1991 rilasciata il 12/11/1991**, per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 26/09/1991 con il n. 12972 di protocollo (vedasi Allegato n. 19 della presente perizia).

**Autorizzazione Edilizia n. 75/1993 rilasciata il 26/04/1993 n. 2347 di protocollo**, per lavori di tinteggiatura facciate e rifacimento parziale manto di copertura del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 17/02/1993 (vedasi Allegato n. 20 della presente perizia).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al "**PGT - piano di governo del territorio**", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 08.04.2013 (rettifica atti di P.G.T.), divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2013, il **mappale 454 di Foglio 22 del Comune di Tirano** ricade in zona "**Tessuto consolidato ad assetto modificabile - Ambito R2**".

Nell'allegato n. 8 della presente perizia sono riportati gli estratti dei seguenti allegati al Piano delle Regole del Vigente P.G.T.:

- Estratto Tavola "PR1.1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato;
- Estratto Tavola "PRN - Norme Tecniche Attuazione".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non è rappresentata la porta-finestra che collega il soggiorno con il balcone (tale porta-finestra è invece correttamente rappresentata nella tavola di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 18/1980 del Comune di Tirano).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di variazione catastale per "diversa distribuzione interna".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€1.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TIRANO VIA SEROTTINI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento a TIRANO (SO)** Via Serottini 6, della **superficie commerciale di 112,43 mq.** per la quota di **1/1 di piena proprietà** ([REDACTED]).

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo/sottotetto di fabbricato residenziale (Fg. 22 mapp. 454), realizzato nella seconda metà degli anni '50 e sito in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 sub. 4) è così composta:

- piano secondo/sottotetto: zona ingresso, salottino collegato con zona ingresso (ex camera), soggiorno, cucina, bagno zona giorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno zona notte e balcone sulla facciata sud.

L'unità immobiliare è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura; l'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 6 della Via Serottini, attraversando area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12), atrio comune e scala comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare:.

- serramenti esterni in pvc con vetrocamera (posati alla fine degli anni '90), dotati di tapparelle;
- porte interne in legno con inserti in vetro;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno della zona giorno ubicato a "nord" sono presenti lavabo, w.c. e doccia mentre nel bagno della zona notte ubicato a "est" sono presenti lavabo, w.c., bidet e vasca);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a gasolio, e presenza di termosifoni;



- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura nei seguenti locali: zona ingresso, salottino, cucina, bagni e disimpegno;
- pavimenti in parquet di legno nei seguenti locali: soggiorno e camere;
- rivestimento in ceramica nei bagni (dal pavimento al soffitto).

All'unità immobiliare oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui vi sono i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) così distinti al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 9 (centrale termica al piano interrato);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 11 (vano scale con i relativi pianerottoli ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di stima è la seguente (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con le parti comuni):

- appartamento al piano secondo/sottotetto = mq. 110,50

Il balcone ha una superficie pari a mq. 5,50.

L'altezza netta interna è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 22 mapp. 454 sub. 4 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 454 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIACOMO, piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 112.
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte = mq. 110.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 4 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e ancora muri perimetrali.
- Il sedime del fabbricato principale dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 sub. 4 - catasto fabbricati), il sedime del fabbricato accessorio e i relativi terreni di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il più importante centro limitrofo è Sondrio, distante Km. 25 circa.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano secondo (Foglio 22 mappale 454 sub. 4)	110,50	x	100 %	=	110,50
Balcone al piano secondo (Foglio 22 mappale 454 sub. 4)	5,50	x	35 %	=	1,93
<b>Totale:</b>	<b>116,00</b>				<b>112,43</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. La stima è riferita al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (17/03/2023).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,43 x 1.100,00 = **123.667,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	32,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili



valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

**Listini O.M.I.**

**Interrogazione Anno 2022, Semestre 2 - Comune di Tirano - Zona centrale "B1":**

- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.350,00 - valore massimo €/mq. 1.650,00;
- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.650,00 - valore massimo €/mq. 2.200,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 2:

- 1) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 2) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 3) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 4) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 8) P.G.T Vigente del Comune di Tirano;
- 10) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 02/12/2022 registrata al prot. n. 67648 in data 05/12/2022;
- 16) Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Tirano in data 28/09/1957;
- 17) Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Tirano in data 18/11/1972 prot. n. 8125;
- 18) Pratica Edilizia n. 18/1980 del Comune di Tirano;
- 19) Autorizzazione Edilizia n. 238/1991 rilasciata dal Comune di Tirano in data 12/11/1991;
- 20) Autorizzazione Edilizia n. 75/1993 rilasciata dal Comune di Tirano in data 26/04/1993 prot. n. 2347;
- 26) Documentazione fotografica (foto da n. 31 a n. 130).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove è ubicato il bene immobile oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**



Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
 promossa da: [REDACTED]

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,43	0,00	123.700,00	123.700,00
				<b>123.700,00 €</b>	<b>123.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.700,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2022

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****appartamento e locali accessori (cantina, w.c. e box auto) a TIRANO (SO) Via Serottini 6, della superficie commerciale di 135,05 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]**

Trattasi di appartamento al piano primo e locali accessori al piano seminterrato (box auto, cantina e w.c.) di fabbricato residenziale (Fg. 22 mapp. 454), realizzato nella seconda metà degli anni '50 e sito in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato, dove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'appartamento oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 sub. 6) è così composto:

- piano primo: zona ingresso/soggiorno/cucina (open space), due disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi (n. 2 sulla facciata nord e n. 1 sulla facciata sud).

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture di buona fattura (opere interne di manutenzione eseguite negli anni '2008-2009); l'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 6 della Via Serottini, attraversando area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12), atrio comune e scala comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'appartamento al piano primo (sub. 6):

- serramenti esterni in pvc con vetrocamera, dotati di tapparelle in alluminio;
- porte interne di varia tipologia (porte scorrevoli alluminio/vetro, porte in legno a battente e porte scorrevoli in legno, queste ultime per l'accesso ai bagni);
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno "nord" sono presenti due lavabi, w.c., bidet e doccia mentre nel bagno "est" sono presenti lavabo, w.c., bidet e vasca);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a gasolio, e presenza di termosifoni;
- pavimenti in listoni di legno (bambù) in tutti i locali, ad esclusione della porzione est del soggiorno che presenta pavimento in lastre di pietra (ardesia ligure conosciuta anche come "lavagna");
- rivestimento in ceramica nel bagno "nord" fino all'altezza di circa mt. 2,10.

I locali accessori oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 subb. 6 e 7) sono così composti:

- piano seminterrato: box auto, cantina e locale w.c. (rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, è stata ridotta la consistenza della cantina distinta con il sub. 6; la consistenza dell'ex cantina è attualmente adibita in parte a "ampliamento del box auto sub. 7", in parte a "piccola cantina" e in parte a "piccolo locale w.c.").

Gli accessori sono in normali condizioni di manutenzione e presentano finiture di normale fattura; l'accesso ai locali accessori (subb. 6 e 7) al piano seminterrato avviene:

- dall'area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12);
- attraversando l'atrio comune al piano terra, la scala comune che collega i piani terra e interrato e il corridoio comune al piano interrato (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).





Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti negli accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7):

- basculante per accesso al box auto in metallo;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno presenti lavabo e w.c.);
- pavimenti in piastrelle di gres ceramico.

Alle unità immobiliari oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui vi sono i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) così distinti al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 9 (centrale termica al piano interrato);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 11 (vano scale con i relativi pianerottoli ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

Le superfici lorde delle unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti (comprensiva del 100% dei divisorii interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con le parti comuni):

- appartamento al piano primo (sub. 6) = mq. 112,00
- locali accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7) = mq. 48,00

I balconi al piano primo (appartamento sub. 6) hanno una superficie complessiva pari a mq. 11,00.

L'altezza netta interna dell'appartamento al piano primo (sub. 6) è pari a circa mt. 2,70.

L'altezza netta interna degli accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7) è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 22 mapp. 454 sub. 6 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI n. 6, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale (sub. 6) = mq. 122.
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte (sub. 6) = mq. 119.
- Coerenze della porzione al piano primo (appartamento) dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e ancora muri perimetrali.
- Coerenze della porzione al piano interrato (cantina) dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 5) vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e altra unità immobiliare (sub. 7).
- 
- **foglio 22 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI, piano: S1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale (sub. 7) = mq. 28.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 7 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 6), vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11), altra



unità immobiliare (sub. 8) e ancora muri perimetrali.

- 
- Il sedime del fabbricato principale dove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 subb. 6 e 7 - catasto fabbricati), il sedime del fabbricato accessorio e i relativi terreni di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

## B

**deposito attrezzi e area di pertinenza esclusiva a TIRANO (SO) Via Serottini 6, della superficie commerciale di 3,10 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).**

Trattasi di fabbricato accessorio in corpo staccato, e relativa area di pertinenza esclusiva, siti in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato accessorio in corpo staccato (Fg. 22 mapp. 454 sub. 10), si sviluppa in un unico piano fuori terra ed è così coposto:

- locale destinato a deposito attrezzi avente altezza utile interna variabile da circa mt. 2,20 (a nord) a circa mt. 2,70 (a sud);
- porticato, anch'esso avente altezza utile interna variabile da circa mt. 2,20 (a nord) a circa mt. 2,70 (a sud).

L'area di pertinenza esclusiva (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 13, comune al solo sub. 10) è ubicata a nord del fabbricato accessorio.

Il fabbricato è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura; l'accesso al fabbricato accessorio e alla relativa area di pertinenza (subb. 10 e 13) avviene attraversando l'area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare:.

- struttura verticale in muratura;
- struttura del tetto in legno;
- finestra in legno;
- lucernario in legno;
- porte d'ingresso in legno con inserti in vetro;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (presente lavello);
- per il riscaldamento del locale è presente fancoil elettrico;
- pavimento in piastrelle di ceramica monocottura;
- rivestimento interno del locale in legno.

Agli immobili oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui c'è il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) così distinto al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

Le superfici lorde del fabbricato accessorio in corpo staccato oggetto di stima (sub. 10), sono le seguenti (comprensiva del 100% dei muri perimetrali):

- locale destinato a deposito attrezzi (sub. 10) = mq. 6,00
- porticato (sub. 10) = mq. 3,00

L'area di pertinenza esclusiva (sub. 13) ha una superficie pari a circa mq. 17,00.

### Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 454 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 18



mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 31.03.2016 Pratica n. SO0036528 in atti dal 31/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20979.1/2016).

- Superficie catastale totale (sub. 10) = mq. 23.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 10 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: area di pertinenza esclusiva del sub. 10 (B.C.N.C. sub. 13 del mapp. 454 - comune al solo sub. 10), mapp. 481, mapp. 416, area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454) e ancora area di pertinenza esclusiva del sub. 10 (B.C.N.C. sub. 13 del mapp. 454 - comune al solo sub. 10).
- 
- **foglio 22 particella 454 sub. 13 (catasto fabbricati)**, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI n. 6, piano: T, derivante da Variazione del 29/03/2004 Pratica n. SO0040307 in atti dal 29/03/2004 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 8781.1/2004).
- Coerenze dell'area sub. 13 del mappale 454 di Foglio 22 (area di pertinenza esclusiva del sub. 10), da nord in senso orario: area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454), mapp. 481, altra unità immobiliare (sub. 10), e ancora area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454).
- 
- Il sedime del fabbricato accessorio oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 sub. 10 - catasto fabbricati), l'area di pertinenza esclusiva (B.C.N.C. Foglio 22 mappale 454 sub. 13), il sedime del fabbricato principale e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>138,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/02/2023) i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 3) risultavano occupati dal proprietario (debitore esecutato) e dalla sua famiglia con la presenza di soggetti minorenni.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale), non risultano registrati all'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili oggetto della presente stima.

Nell'allegato n. 10 della presente perizia è presente la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate sopra menzionata.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**servitù: passaggio volontario (servitù a favore del B.C.N.C. Foglio 22 mappale 454 sub. 9 - centrale termica)**, derivante da atto di compravendita stipulato il 31/12/1985 a firma Dott. Corradini Pierluigi, Notaio in Bormio, ai nn. 17117/4088 di repertorio, trascritto il 21/01/1986 a Sondrio ai nn. 611/526.

Servitù di passaggio pedonale costituita a vantaggio e per il servizio della centrale termica ubicata in angolo nord-est del piano seminterrato del fabbricato da distinguersi al Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 9, pro quota di residua proprietà del venditore, per consentirne l'accesso e la manutenzione, ed a carico dell'adiacente vano ad uso garage posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da distinguersi nel Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 8 come venduto con il medesimo atto, sempre a minor danno del garage predetto.

**servitù: passaggio volontario (contro il box auto Foglio 22 mappale 454 sub. 7 e a favore della cantina Foglio 22 mappale 454 sub. 6)**, derivante da atto di compravendita stipulato il 14/04/2004 a firma Dott. Schiantarelli Giandomenico, Notaio in Tirano, nn. 88970/27667 di repertorio, trascritto il 15/04/2004 a Sondrio ai nn. 5374/4325.

Servitù di passaggio pedonale costituita per l'accesso alla cantina al piano seminterrato del fabbricato da distinguersi al Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 6 ed a carico del vano ad uso garage posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da distinguersi nel Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 22 mappale 454 col sub. 7. **Si precisa che attualmente sia il subalterno 6 e sia il subalterno 7 del mappale 454 di Foglio 22 sono di proprietà di [REDACTED], ed entrambi i subalterni fanno parte del Lotto n. 3 della presente perizia.**

**servitù: passaggio volontario (servitù di passaggio pedonale e carraio con automezzi a carico della fascia "nord" del mappale 454 di Foglio 22, evidenziata con tratteggio nella mappa del catasto terreni, della lunghezza di circa mt. 20,00 e della larghezza di mt. 2,00, sulla quale insiste la strada Via Serottini; i proprietari del mappale 454 di Foglio 22 dovranno provvedere in proprio per la sopracitata fascia, alla sistemazione ove occorra della massciata stradale; a favore del mappale 454 di Foglio 22 vi è il diritto d'uso della piazzetta distinta con il mappale 448 di Foglio 22 destinata a transito comune e deposito temporaneo di mezzi di trasporto, nonchè il diritto di passo pedonale e carraio con automezzi sulla strada, Via Serottini, evidenziata con tratteggio nella mappa del catasto terreni e insistente su parte dei mappali 447, 452, 321, 454, 449 e 481)** derivante da atto di compravendita stipulato il 10/02/1956 a firma Dott. Lambertenghi Renato, Notaio in Tirano, ai nn. 12942/9536 di repertorio, registrato il 22/02/1956 a Tirano al n. 804, trascritto il 03/03/1956 a Sondrio ai nn. 1210/1139.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 01/08/2008 a firma Dott. Auletta Angelo Andrea, Notaio in Delebio, nn. 70767/21484 di repertorio, **iscritta il 06/08/2008 a Sondrio ai nn. 9652/1248**, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]



[REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €476.000,00.

Importo capitale: €280.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 subb. 6, 10 e 13 (beni immobili di cui al Lotto n. 3 della presente perizia).

Presente Annotazione del 09/02/2018 nn. 1512/119 per "contratto modificativo di precedente finanziamento".

**ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 23/12/2015 a firma Dott. Cederna Franco, Notaio in Sondrio, ai nn. 128037/29693 di repertorio, **iscritta il 29/12/2015 a Sondrio ai nn. 13538/1712**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €72.000,00.

Importo capitale: €40.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 sub. 4 (bene immobile di cui al Lotto n. 2 della presente perizia) e con il Foglio 22 mappale 454 sub. 7 (bene immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia).

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, notificato il 21/04/2022 dall'Ufficiale Giudiziario di Sondrio al n. 322 di repertorio, **trascritto il 20/06/2022 a Sondrio ai nn. 7842/6328**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotti nn. 1-2-3) siti in Comune di Sondrio e in Comune di Tirano (SO).

Pignoramento effettuato per la somma di Euro 372.641,44.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**atto di citazione**, notificato il 10/01/2013 dal Tribunale di Sondrio, **trascritto il 07/03/2013 a Sondrio ai nn. 2568/2051**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 sub. 4 (bene immobile di cui al Lotto n. 2 della presente perizia) e con il Foglio 22 mappale 454 sub. 7 (bene immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia).

Nel quadro D della Nota di Iscrizione è riportato quanto segue: "Conclusioni - piaccia al Tribunale III mo, contrariis rejectis, nel merito accertato e dichiarato che l'atto a rogito Notaio Auletta in data 1 agosto 2008 repertorio n. 70768, raccolta n. 21485 con il quale il signor [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] la piena proprietà degli immobili siti in Tirano (SO) distinti al locale catasto fabbricati a F. 22 particella 454 subalterno 4 e particella 454 subalterno 7 costituisce pregiudizio alle ragioni creditorie di [REDACTED] dichiarare inefficace nei confronti della medesima società attrice, conseguentemente, revocare ex art. 2901 c.c. e seguenti il citato atto di compravendita immobiliare, con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa. Si precisa che nell'atto di citazione il Sig. [REDACTED] viene anche nominato solo come [REDACTED] e che il codice fiscale di quest'ultimo viene indicato nella presente nota a cura dello scrivente che ne assume in proprio ogni responsabilità esonerandone il Conservatore".

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00





Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Relativamente ai beni immobili in Comune di Tirano, oggetto della presente perizia (Lotto n. 3), non risulta essere stato costituito alcun Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (dal 14/04/2004)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/04/2004 a firma Dott. Schiantarelli Giandomenico, Notaio in Tirano, ai nn. 88970/27667 di repertorio, trascritto il 15/04/2004 a Sondrio ai nn. 5374/4325.

Il titolo è riferito solamente ai beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il **Foglio 22 mappale 454 subb. 6, 10 e 13**.

[REDACTED] (dal 01/08/2008)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/08/2008 a firma Dott. Auletta Angelo Andrea, Notaio in Delebio, ai nn. 70768/21485 di repertorio, trascritto il 06/08/2008 a Sondrio ai nn. 9653/7693.

Il titolo è riferito solamente al bene immobile sito in Comune di Tirano, censito al catasto fabbricati con il **Foglio 22 mappale 454 sub. 7**.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (dal 31/12/1985 fino al 01/08/2008)

per la quota di **1/1 della piena proprietà**, in forza di atto di donazione (con riserva di usufrutto poi consolidatosi) stipulato il 31/12/1985 a firma Dott. Corradini Pierluigi, Notaio in Bormio, ai nn. 17118/4089 di repertorio, registrato il 15/01/1986 a Tirano al n. 56 Vol. 21, trascritto il 21/01/1986 a Sondrio ai nn. 612/527.

Il titolo è riferito solamente al bene immobile sito in Comune di Tirano, censito al catasto fabbricati con il **Foglio 22 mappale 454 sub. 7**.

[REDACTED] (fino al 14/04/2004)

per la quota di **1/1 della piena proprietà (1/2 della piena proprietà di [REDACTED] e 1/2 della piena proprietà di [REDACTED])**, in riferimento ai soli beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il **Foglio 22 mappale 454 subb. 6, 10 e 13**.

I beni immobili siti in Comune di Tirano, censiti al catasto fabbricati con il Foglio 22 mappale 454 subb. 6, 10 e 13 sono pervenuti ai Sigg ri [REDACTED]

- quanto all'unità distinta con particella 454 subalterno 6 ed alla quota di 1/3 (in terzo) degli immobili distinti con particella 454 subalterni 10 e 13, questi ultimi realizzati sull'area di pertinenza del fabbricato distinto con particella 454, per successione al comune padre [REDACTED] o [REDACTED], deceduto in data 20.09.2000, giusta denuncia di successione registrata a Tirano in data 19.03.2001 al n. 76 Vol. 133 e trascritta a Sondrio in data 30.09.2002 nn. 14071/11803;

- quanto alla quota di 1/3 (in terzo) degli immobili distinti con particella 454 subalterni 10 e 13, di spettanza del precitato [REDACTED], per donazione (con riserva di usufrutto poi consolidatosi) ricevutane dal precitato [REDACTED] in forza della donazione per atto a rogito del Dott. Corradini Pierluigi, Notaio in Bormio, del 31.12.1985 rep. n. 17118/4089, registrato a Tirano in data 15.01.1986 al n. 56 Vol. 21 e trascritto a Sondrio in data 21.01.1986 ai nn. 612/527;

- quanto alla quota di 1/3 (in terzo) degli immobili distinti con particella 454 subalterni 10 e 13, di spettanza del precitato [REDACTED], per acquisto fattone dal precitato [REDACTED] in forza della vendita per atto a rogito del Dott. Corradini Pierluigi, Notaio in Bormio, del 31.12.1985 rep. n. 17117/4088, registrato a Tirano in data 15.01.1986 al n. 55 Vol. 21 e trascritto a Sondrio in data 21.01.1986 ai nn. 611/526.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione edilizia rilasciata il 15/06/1956 n. 1902 di protocollo**, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile (Fg. 22 mapp. 454); **Abitabilità rilasciata il 28/09/1957**; Lavori iniziati il 02/08/1956 e terminati il 31/08/1957 (Vedasi Allegato n. 16 della presente perizia).

**Licenza Edilizia n. 67/1972 rilasciata il 18/11/1972 n. 8125 di protocollo**, per lavori di rifacimento del tetto del fabbricato Fg. 22 mapp. 454 (vedasi Allegato n. 17 della presente perizia).

**Concessione Edilizia n. 18/1980 rilasciata il 28/04/1980**, per lavori di trasformazione piano sottotetto in abitazione, nel fabbricato esistente Fg. 22 mapp. 454 di cui al progetto autorizzato con la C.E. n. 67/1972; domanda di rilascio presentata il 21/01/1980 con il n. 764 di protocollo; **abitabilità rilasciata il 07/01/1981**; lavori iniziati il 26.05.1980 e ultimati il 28.08.1980 (vedasi Allegato n. 18 della presente perizia).

**Autorizzazione Edilizia n. 238/1991 rilasciata il 12/11/1991**, per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 26/09/1991 con il n. 12972 di protocollo (vedasi Allegato n. 19 della presente perizia).

**Autorizzazione Edilizia n. 75/1993 rilasciata il 26/04/1993 n. 2347 di protocollo**, per lavori di tinteggiatura facciate e rifacimento parziale manto di copertura del fabbricato Fg. 22 mapp. 454; domanda di rilascio presentata il 17/02/1993 (vedasi Allegato n. 20 della presente perizia).

**Concessione Edilizia in Sanatoria n. 221/1990 rilasciata il 15/06/1990 n. 11608 di protocollo**, per lavori di formazione di vano ad uso deposito attrezzi a piano terra in corpo staccato (Fg. 22 mapp. 454 sub. 10); domanda di rilascio presentata il 30/09/1986 con il n. 11608 di protocollo; **agibilità/abitabilità n. 394/1997 rilasciata il 30/12/1997 n. 1483 di protocollo** (vedasi Allegato n. 21 della presente perizia).

**Denuncia di Inizio Attività presentata il 24/04/2003 n. 8731 di protocollo**, per opere interne nell'appartamento al piano primo Fg. 22 mapp. 454 sub. 6 (vedasi Allegato n. 22 della presente perizia).

**Denuncia di Inizio Attività presentata il 04/07/2008 n. 14398 di protocollo**, per lavori di ampliamento di balcone a sud e della relativa apertura, e per opere interne, il tutto nell'appartamento al piano primo Fg. 22 mapp. 454 sub. 6 (vedasi Allegato n. 23 della presente perizia).

**Denuncia di Inizio Attività (variante alla D.I.A. del 04.07.2008 prot. n. 14398) presentata il 10/02/2009 con il n. 3168 di protocollo**, per opere interne e ampliamento balcone nell'appartamento al piano primo Fg. 22 mapp. 454 sub. 6 (vedasi Allegato n. 24 della presente perizia).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al "**PGT - piano di governo del territorio**", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 08.04.2013 (rettifica atti di P.G.T.), divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2013, il **mappale 454 di Foglio 22 del Comune di Tirano** ricade in zona "**Tessuto consolidato ad assetto modificabile - Ambito R2**".

Nell'allegato n. 8 della presente perizia sono riportati gli estratti dei seguenti allegati al Piano delle Regole del Vigente P.G.T.:

- Estratto Tavola "PR1.1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato;
- Estratto Tavola "PRN - Norme Tecniche Attuazione".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- le opere di modifica interna dell'appartamento al piano primo, sono state realizzate in forza della D.I.A. del 04.07. 2008 prot. 14398 e successiva D.I.A. di variante del 10.02.2009 prot. n. 3168; le opere sono state realizzate in conformità alle D.I.A. presentate (l'unica difformità rispetto a quanto previsto dalla D.I.A. di variante del 10.02.2009 è la non realizzazione del previsto ampliamento del balcone "sud"), non risulta però essere stata presentata la comunicazione di ultimazione dei lavori e la richiesta di Abitabilità;

- diversa distribuzione degli spazi interni negli accessori al piano seminterrato (Foglio 22 mapp. 454 subb 6 e 7), opere per le quali non risulta essere stata presentata una pratica edilizia al Comune di Tirano per il rilascio del relativo titolo autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria per i locali accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7) e presentazione di S.C.I.A. per l'Agibilità per l'appartamento al piano primo (sub. 6).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per locali accessori al piano seminterrato (onere per sanzione amministrativa + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche) e presentazione di S.C.I.A. per l'Agibilità per l'appartamento al piano primo (diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche) : € **4.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna negli accessori al piano seminterrato (cantina sub. 6 e box auto sub. 7), che non sono rappresentati graficamente sulle relative planimetrie catastali;

- relativamente al fabbricato Fg. 22 mapp. 454 sub. 10 si precisa che la scala riportata nella planimetria catastale è corretta (scala 1:50) ma che la "scala grafica" riportata in planimetria catastale dall'Agenzia delle Entrate è errata e pertanto anche la "superficie catastale" riportata in visura, calcolata direttamente dall'Agenzia delle Entrate, è errata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, di variazioni catastali per "diversa distribuzione interna" e per "frazionamento e fusione" dei subalterni 6 e 7 del mapp. 454 di Foglio 22;

- invio di Istanza all'Agenzia delle Entrate per fare correggere la "scala grafica" riportata nella planimetria catastale del Foglio 22 mapp. 454 sub. 10, e la "superficie catastale" riportata in visura catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione catastale, Foglio 22 mapp. 454 subb. 6 e 7 del catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche) e per invio di Istanza per richiesta di correzioni d'ufficio relative alla "scala grafica" e alla "superficie catastale" del Foglio 22 mapp. 454 sub. 13 (spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): € **1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TIRANO VIA SEROTTINI 6

## APPARTAMENTO E ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e locali accessori (cantina, w.c. e box auto) a TIRANO (SO) Via Serottini 6, della superficie commerciale di 135,05 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).**

Trattasi di appartamento al piano primo e locali accessori al piano seminterrato (box auto, cantina e w.c.) di fabbricato residenziale (Fg. 22 mapp. 454), realizzato nella seconda metà degli anni '50 e sito in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato, dove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

L'appartamento oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 sub. 6) è così composto:

- piano primo: zona ingresso/soggiorno/cucina (open space), due disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi (n. 2 sulla facciata nord e n. 1 sulla facciata sud).

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture di buona fattura (opere interne di manutenzione eseguite negli anni '2008-2009); l'accesso all'appartamento avviene dal civico n. 6 della Via Serottini, attraversando area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12), atrio comune e scala comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'appartamento al piano primo (sub. 6):

- serramenti esterni in pvc con vetrocamera, dotati di tapparelle in alluminio;
- porte interne di varia tipologia (porte scorrevoli alluminio/vetro, porte in legno a battente e porte scorrevoli in legno, queste ultime per l'accesso ai bagni);
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno "nord" sono presenti due lavabi, w.c., bidet e doccia mentre nel bagno "est" sono presenti lavabo, w.c., bidet e vasca);
- presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia condominiale alimentata a gasolio, e presenza di termosifoni;
- pavimenti in listoni di legno (bambù) in tutti i locali, ad esclusione della porzione est del soggiorno che presenta pavimento in lastre di pietra (ardesia ligure conosciuta anche come "lavagna");
- rivestimento in ceramica nel bagno "nord" fino all'altezza di circa mt. 2,10.

I locali accessori oggetto di stima (Fg. 22 mapp. 454 subb. 6 e 7) sono così composti:

- piano seminterrato: box auto, cantina e locale w.c. (rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, è stata ridotta la consistenza della cantina distinta con il sub. 6; la consistenza dell'ex cantina è attualmente adibita in parte a "ampliamento del box auto sub. 7", in parte a "piccola cantina" e in parte a "piccolo locale w.c.").

Gli accessori sono in normali condizioni di manutenzione e presentano finiture di normale fattura; l'accesso ai locali accessori (subb. 6 e 7) al piano seminterrato avviene:

- dall'area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12);
- attraversando l'atrio comune al piano terra, la scala comune che collega i piani terra e interrato e il



corridoio comune al piano interrato (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 11).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti negli accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7):

- basculante per accesso al box auto in metallo;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (nel bagno presenti lavabo e w.c.);
- pavimenti in piastrelle di gres ceramico.

Alle unità immobiliari oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui vi sono i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) così distinti al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 9 (centrale termica al piano interrato);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 11 (vano scale con i relativi pianerottoli ai piani interrato, terra, primo e secondo);
- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

Le superfici lorde delle unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti (comprensiva del 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con le parti comuni):

- appartamento al piano primo (sub. 6) = mq. 112,00
- locali accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7) = mq. 48,00

I balconi al piano primo (appartamento sub. 6) hanno una superficie complessiva pari a mq. 11,00.

L'altezza netta interna dell'appartamento al piano primo (sub. 6) è pari a circa mt. 2,70.

L'altezza netta interna degli accessori al piano seminterrato (subb. 6 e 7) è pari a circa mt. 2,70.

L'unità immobiliare Fg. 22 mapp. 454 sub. 6 non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati)**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI n. 6, piano: S1-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale (sub. 6) = mq. 122.
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte (sub. 6) = mq. 119.
- Coerenze della porzione al piano primo (appartamento) dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e ancora muri perimetrali.
- Coerenze della porzione al piano interrato (cantina) dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 5) vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11) e altra unità immobiliare (sub. 7).
- 
- **foglio 22 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI, piano: S1, intestato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale (sub. 7) = mq. 28.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 7 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario:



muri perimetrali, altra unità immobiliare (sub. 6), vano scala comune (B.C.N.C. sub. 11), altra unità immobiliare (sub. 8) e ancora muri perimetrali.

- 
- Il sedime del fabbricato principale dove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 subb. 6 e 7 - catasto fabbricati), il sedime del fabbricato accessorio e i relativi terreni di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il più importante centro limitrofo è Sondrio, distante Km. 25 circa.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo (Foglio 22 mappale 454 sub. 6)	112,00	x	100 %	=	112,00
Balconi al piano primo (Foglio 22 mappale 454 sub. 6)	11,00	x	35 %	=	3,85
Box auto, cantina e w.c. al piano interrato (Foglio 22 mappale 454 subb. 6 e 7)	48,00	x	40 %	=	19,20
<b>Totale:</b>	<b>171,00</b>				<b>135,05</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile



(mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. La stima è riferita al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (07/02/2023).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,05 x 1.350,00 = **182.317,50**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-17,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 182.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 182.300,00**

BENI IN TIRANO VIA SEROTTINI 6

## DEPOSITO ATTREZZI E AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO B

**deposito attrezzi e area di pertinenza esclusiva a TIRANO (SO) Via Serottini 6, della superficie commerciale di 3,10 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).**

Trattasi di fabbricato accessorio in corpo staccato, e relativa area di pertinenza esclusiva, siti in Via Serottini n. 6, zona semicentrale della Città di Tirano (SO).

Il fabbricato accessorio in corpo staccato (Fg. 22 mapp. 454 sub. 10), si sviluppa in un unico piano fuori terra ed è così coposto:

- locale destinato a deposito attrezzi avente altezza utile interna variabile da circa mt. 2,20 (a nord) a circa mt. 2,70 (a sud);
- porticato, anch'esso avente altezza utile interna variabile da circa mt. 2,20 (a nord) a circa mt. 2,70 (a sud).

L'area di pertinenza esclusiva (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 13, comune al solo sub. 10) è ubicata a nord del fabbricato accessorio.

Il fabbricato è in normali condizioni di manutenzione e presenta finiture di normale fattura; l'accesso al fabbricato accessorio e alla relativa area di pertinenza (subb. 10 e 13) avviene attraversando l'area di pertinenza scoperta comune (B.C.N.C. Fg. 22 mapp. 454 sub. 12).

Si riportano di seguito le principali caratteristiche (finiture e impianti) presenti nell'unità immobiliare.:

- struttura verticale in muratura;
- struttura del tetto in legno;
- finestra in legno;
- lucernario in legno;
- porte d'ingresso in legno con inserti in vetro;
- presente impianto elettrico;
- presente impianto idrico-sanitario (presente lavello);



- per il riscaldamento del locale è presente fancoil elettrico;
- pavimento in piastrelle di ceramica monocottura;
- rivestimento interno del locale in legno.

Agli immobili oggetto di stima competono le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui c'è il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) così distinto al catasto fabbricati:

- Foglio 22 mappale 454 sub. 12 (area scoperta di pertinenza).

Le superfici lorde del fabbricato accessorio in corpo staccato oggetto di stima (sub. 10), sono le seguenti (comprensiva del 100% dei muri perimetrali):

- locale destinato a deposito attrezzi (sub. 10) = mq. 6,00
- porticato (sub. 10) = mq. 3,00

L'area di pertinenza esclusiva (sub. 13) ha una superficie pari a circa mq. 17,00.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 454 sub. 10 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI, piano: T, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED], diritti e oneri reali: Proprietà 1/1, derivante da Variazione del 31.03.2016 Pratica n. SO0036528 in atti dal 31/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20979.1/2016).
- Superficie catastale totale (sub. 10) = mq. 23.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 10 del mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: area di pertinenza esclusiva del sub. 10 (B.C.N.C. sub. 13 del mapp. 454 - comune al solo sub. 10), mapp. 481, mapp. 416, area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454) e ancora area di pertinenza esclusiva del sub. 10 (B.C.N.C. sub. 13 del mapp. 454 - comune al solo sub. 10).
- 
- **foglio 22 particella 454 sub. 13 (catasto fabbricati)**, indirizzo catastale: VIA SEROTTINI n. 6, piano: T, derivante da Variazione del 29/03/2004 Pratica n. SO0040307 in atti dal 29/03/2004 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 8781.1/2004).
- Coerenze dell'area sub. 13 del mappale 454 di Foglio 22 (area di pertinenza esclusiva del sub. 10), da nord in senso orario: area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454), mapp. 481, altra unità immobiliare (sub. 10), e ancora area comune (B.C.N.C. sub. 12 del mapp. 454).
- 
- Il sedime del fabbricato accessorio oggetto di stima (Foglio 22 mappale 454 sub. 10 - catasto fabbricati), l'area di pertinenza esclusiva (B.C.N.C. Foglio 22 mappale 454 sub. 13), il sedime del fabbricato principale e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 22 mappale 454 (ente urbano di are 05.00).
- Coerenze dell'intero mappale 454 di Foglio 22, da nord in senso orario: mapp. 321, mapp. 449 (in punta), mapp. 481, mapp. 416 e mapp. 452.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il più importante centro limitrofo è Sondrio, distante Km. 25 circa.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Espropriazioni immobiliari N 42/2022  
promossa da: [REDACTED]

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito attrezzi al piano terra - fabbricato accessorio in corpo staccato (Foglio 22 mappale 454 sub. 10)	6,00	x	30 %	=	1,80
Portico al piano terra - fabbricato accessorio in corpo staccato (Foglio 22 mappale 454 sub. 10)	3,00	x	15 %	=	0,45
Area di pertinenza (B.C.N.C. Foglio 22 mappale 454 sub. 13)	17,00	x	5 %	=	0,85
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>3,10</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. La stima è riferita al bene immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito (07/02/2023).

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 3,10 x 1.350,00 = **4.185,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
arrotondamento	15,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

### Listini O.M.I.

#### Interrogazione Anno 2022, Semestre 2 - Comune di Tirano - Zona centrale "B1":

- Abitazioni civili, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.350,00 - valore massimo €/mq. 1.650,00;
- Abitazioni civili, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 1.650,00 - valore massimo €/mq. 2.200,00;
- Autorimesse, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 700,00 - valore massimo €/mq. 850,00;
- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.000,00 - valore massimo €/mq. 1.300,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 3:

- 1) Estratti di mappa del catasto terreni;
- 2) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 3) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 4) Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 8) P.G.T Vigente del Comune di Tirano;
- 10) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Sondrio, in data 14/12/2022 n. 69533 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 02/12/2022 registrata al prot. n. 67648 in data 05/12/2022;
- 16) Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Tirano in data 28/09/1957;
- 17) Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Tirano in data 18/11/1972 prot. n. 8125;
- 18) Pratica Edilizia n. 18/1980 del Comune di Tirano;
- 19) Autorizzazione Edilizia n. 238/1991 rilasciata dal Comune di Tirano in data 12/11/1991;
- 20) Autorizzazione Edilizia n. 75/1993 rilasciata dal Comune di Tirano in data 26/04/1993 prot. n. 2347;
- 21) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 221/1990 rilasciata dal Comune di Tirano in data 15/06/1990 prot. n. 11608;
- 22) Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Tirano in data 24/04/2003 prot. n. 8731;
- 23) Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Tirano in data 04/07/2008 prot. n. 14398;
- 24) Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Tirano in data 10/02/2009 prot. n. 3168;
- 26) Documentazione fotografica (foto da n. 31 a n. 130).

Il sottoscritto esperto stimatore informa che i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima sono:

- Il Giorno - edizione di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (quotidiano);
- La Provincia di Sondrio (settimanale);
- Centro Valle (settimanale).



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento e accessori	135,05	0,00	182.300,00	182.300,00
B	deposito attrezzi e area di pertinenza esclusiva	3,10	0,00	4.200,00	4.200,00
				<b>186.500,00 €</b>	<b>186.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 181.000,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 181.000,00**

data 01/06/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Alessandro Negrini