



# Tribunale di Sondrio

Sezione Unica Civile

## Liquidazione controllata del [REDACTED] N.R.G. 1/2023

Giudice Delegato **Dott.ssa Maria Martini Marchini**

Liquidatore **Dott. Roberto Terzaghi**

Perito stimatore **Geom. Sergio Cabassi**

### PERIZIA GIURATA STIMA

Il sottoscritto geometra Sergio Cabassi con studio in Tirano, (SO) via San Carlo, 7, nominato esperto stimatore degli immobili compresi nella procedura di liquidazione controllata, rubricata al n. 1/2023 R.G. del Tribunale di Sondrio, ha ricevuto incarico da parte del Liquidatore della procedura di procedere alla stima dei beni immobili compresi nell'inventario, predisponendo, nel più breve tempo possibile, una relazione giurata di stima del valore di mercato dei suddetti beni, mediante aggiornamento ed integrazione della relazione di stima già predisposta dal medesimo perito per la procedura esecutiva R.G. 5/2021 instaurata presso il Tribunale a carico del signor [REDACTED], il tutto finalizzato alla vendita mediante procedura competitiva dei beni compresi nell'inventario.

#### CIÒ PREMESSO

esaminati i documenti e presa visione dell'inventario dei beni da liquidare presenta la seguente:

### **PERIZIA GIURATA DI STIMA IMMOBILIARE**

#### **Identificazione delle unità immobiliari oggetto di stima**

L'inventario dei beni da liquidare (ex art. 272, d.lgs. 14/2019) attesta i seguenti immobili:

#### **LOTTO UNO**

#### **Deposito Commerciale in Sondrio**

#### **Intera proprietà**

Catasto fabbricati Comune di Sondrio

**foglio 32 particella 726 sub. 3,**

categoria C/2, classe 9, consistenza 68 mq, rendita 126,58 Euro

#### **LOTTO DUE**

#### **Negozi in Tresivio (SO)**

#### **Intera proprietà**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**foglio 14 particella 496 sub. 1**

categoria C/1, classe 2, consistenza 124 mq, rendita 1591,51 Euro

#### **LOTTO TRE**

#### **Cantina in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

#### **Intera proprietà**

**foglio 14 particella 496 sub. 10**

categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 62,28 Euro

#### **LOTTO QUATTRO**

#### **Appartamento in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

#### **Intera proprietà**

**foglio 14 particella 522 sub. 12**



categoria A/2, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 247,90 Euro

**LOTTO CINQUE**

**Villa singola in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 18 particella 70 sub. 1**

categoria A/2, classe U, consistenza 448 mq, rendita 805,67 Euro

**foglio 18 particella 70 sub. 2**

categoria C/6, classe U, consistenza 106 mq, rendita 241,70 Euro

**foglio 18 particella 70 sub. 3**

categoria C/2 classe 2, consistenza 17 mq, rendita 14,77 Euro

**LOTTO SEI**

**Autorimessa privata in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 14 particella 496 sub. 15**

categoria C/6 classe U, consistenza 59 mq, rendita 142,34 Euro

**LOTTO SETTE**

**fondi agricoli in Tresivio (SO)**

Catasto terreni Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 5 particella 224** prato irriguo are 4,25 RD 0,99 RA 0,88

**foglio 20 particella 32** vigneto are 19,10 RD 35,31 RA 18,43

**foglio 20 particella 33** frutteto are 14,00 RD 43,38 RA 18,08

**IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**Deposito Commerciale in Sondrio**

**Intera proprietà**

Catasto fabbricati Comune di Sondrio

**foglio 32 particella 726 sub. 3**

categoria C/2, classe 9, consistenza 68 mq, rendita 126,58 Euro

***Descrizione del bene***

Unità immobiliare destinata a deposito commerciale compresa nel Condominio denominato Galleria Campello, composta un unico vano uso deposito a piano interrato della superficie commerciale di 68,00 mq.

***Descrizione della zona***

L'immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

***Valutazione***

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto





degli aggiustamenti, dovuti allo stato di occupazione ed alle spese necessarie alla regolarizzazione delle riscontrate difformità edilizie e catastali, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a € **27.500,00**

***Stato possesso***

Alla data della presente perizia l'immobile risulta occupato da inquilino con contratto di locazione commerciale tipo 6+6, stipulato il 01/02/1999, con scadenza il 31/01/2005, registrato il 19/02/1999 a Sondrio ai nn. 1668 serie 3T.

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura***

Iscrizioni: ipoteca volontaria, stipulata il 18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]

***Precedenti proprietari***

Nel ventennio antecedente la presente perizia l'immobile in esame era nella titolarità del signor [REDACTED]

***Pratiche edilizie e situazione urbanistica***

L'immobile edificato in epoca antecedente l'anno 1967 risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

**LOTTO DUE**

**Negoziò in Tresivio (SO)**

**Intera proprietà**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**foglio 14 particella 496 sub. 1**

***Descrizione del bene***

Unità immobiliare destinata a negozio per la vendita al dettaglio, ubicata in Via Roma, composta un unico vano uso deposito a piano terra della superficie commerciale di 124,00 mq.

***Descrizione della zona***

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

***Valutazione***

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto



degli aggiustamenti, dovuti 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, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a €. 45.000,00

**Stato possesso**

Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura**

ipoteca volontaria, stipulata il 27/07/2006 a firma di Notaio Surace ai nn. 182696/16427 di repertorio, iscritta il 01/08/2006 a Sondrio ai nn. 10906/1429, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 595.000,00. Importo capitale: 350.000,00. Durata ipoteca: 15 anni ipoteca volontaria, stipulata il 18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni ipoteca volontaria, stipulata il 27/07/2006 a firma di Notaio Surace ai nn. 182696/16427 di repertorio, iscritta il 01/08/2006 a Sondrio ai nn. 10906/1429, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 595.000,00. Importo capitale: 350.000,00. Durata ipoteca: 15 anni 4.2.2. Pignoramento stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]

**Precedenti proprietari**

Nel ventennio antecedente la presente perizia l'immobile in esame era nella titolarità del signor [REDACTED]

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia N. 33/1977 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione fabbricato, rilasciata il 14/09/1977, con agibilità del 09/10/1980

**LOTTO TRE**

**Cantina in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 14 particella 496 sub. 10,**

categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 62,28 Euro

**Descrizione del bene**

Unità immobiliare destinata a cantina, ubicata in Via Roma, composta un unico vano uso deposito a piano interrato della superficie commerciale di 81,00 mq.



### **Descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Valutazione**

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti, dovuti 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, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a €.

**16.000,00,00**

### **Stato possesso**

Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

### **Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura**

ipoteca volontaria, stipulata il 27/07/2006 a firma di Notaio Surace ai nn. 182696/16427 di repertorio, iscritta il 01/08/2006 a Sondrio ai nn. 10906/1429, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 595.000,00. Importo capitale: 350.000,00. Durata ipoteca: 15 anni ipoteca volontaria, stipulata il 18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [redacted]

### **Precedenti proprietari**

Nel ventennio antecedente la presente perizia l'immobile in esame era nella titolarità del signor [redacted]

### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica**

L'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia N. 33/1977 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione fabbricato, rilasciata il 14/09/1977, con agibilità del 09/10/1980

### **LOTTO QUATTRO**

#### **Appartamento in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

#### **Intera proprietà**

foglio 14 particella 522 sub. 12,





categoria A/2, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 247,90 Euro

#### **Descrizione del bene**

appartamento in Via Roma, della superficie commerciale di mq 65,00 ubicato al piano secondo di uno stabile in mediocre stato conservativo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, con due balconi sul lato di est. L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in marmette nella cucina e nel soggiorno, ceramica nel bagno e legno nella camera. Il riscaldamento dell'alloggio avviene tramite stufa a pellets in quanto l'impianto centralizzato risulta scollegato. L'acqua sanitaria viene riscaldata tramite bollitore elettrico. I serramenti del tipo vetrocamera sono in legno ma in cattive condizioni. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Valutazione**

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti, dovuti per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a €. **31.000,00**

#### **Stato possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura**

4.2.1. Iscrizioni: ipoteca volontaria, stipulata il 18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED]

#### **Precedenti proprietari**

L'attuale proprietario [REDACTED] risulta proprietario in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2004), con atto stipulato il 16/11/2004 a firma di Notaio Surace ai nn. 171420 di repertorio, trascritto il 23/11/2004 a Sondrio ai nn. 15465/12272 6.2. I precedenti proprietari risultano [REDACTED] per la quota di intera (dal 16/12/1989 fino al 13/02/2003), con atto stipulato il 16/12/1989 a firma di Notaio Surace ai nn. 82503 di repertorio, trascritto il 05/01/1990 a Sondrio ai nn.





171/149 [redacted] per la quota di intera, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2003 fino al 16/11/2004), con atto stipulato il 13/02/2003 a firma di Notaio Surace ai nn. 158320 di repertorio, trascritto il 19/02/2003 a Sondrio ai nn. 2445/1981

***Pratiche edilizie e situazione urbanistica***

L'immobile edificato in epoca antecedente l'anno 1967 risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

**LOTTO CINQUE**

**Villa singola in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 18 particella 70 sub. 1,**

categoria A/2, classe U, consistenza 448 mq, rendita 805,67 Euro

**foglio 18 particella 70 sub. 2,**

categoria C/6, classe U, consistenza 106 mq, rendita 241.70 Euro

**foglio 18 particella 70 sub. 3,**

categoria C/2 classe 2, consistenza 17 mq, rendita 14,77 Euro

***Descrizione del bene***

Villa signorile ubicata in località Fiorenza, della superficie commerciale di 448,00 con terreno a parco e piscina scoperta, composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, studio, saletta, bagno, pranzo cucina e portico esterno a piano terra, collegati da ampio vano scala con il piano primo, composto da tre camere e due bagni. Al piano interrato collegato al piano terra tramite scala interna sono ricavati vani pluriuso, quali taverna, ripostiglio, palestra, servizi, bagno, sauna, stireria, dispensa, lavanderia, santina, centrale termica. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e primo.

***Descrizione della zona***

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

***Valutazione***

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti, dovuti per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a **€. 435.000,00**

***Stato possesso***

Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura***

ipoteca volontaria, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Surace ai nn. 190830/20416 di repertorio, iscritta il 13/06/2008 a Sondrio ai nn. 7282/936, a favore di [redacted] derivante da concessione mutuo fondiario. Importo ipoteca: 400.000,00. Importo capitale: 680.000,00. Durata ipoteca: 15 anni ipoteca volontaria, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Surace ai nn. 190831/20417 di repertorio, iscritta il 13/06/2008 a Sondrio ai nn. 7782/937, a favore di [redacted] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 630000. Importo capitale: 350000. Durata ipoteca: 12 anni ipoteca volontaria, stipulata il



18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [REDACTED] derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED]

#### ***Precedenti proprietari***

Nel ventennio antecedente la presente perizia l'immobile in esame era nella titolarità del signor [REDACTED]

#### ***Pratiche edilizie e situazione urbanistica***

L'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia N. 131/1990, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione locale seminterrato uso ripostiglio, rilasciata il 26/11/1990 con il n. prot. 3700 di protocollo Licenza edilizia N. 21/1975 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 24/03/1975 con il n. 18 di protocollo, rilasciata il 27/03/1975

### **LOTTO SEI**

#### **Autorimessa privata in Tresivio (SO)**

Catasto fabbricati Comune di Tresivio (SO)

#### **Intera proprietà**

**foglio 14 particella 496 sub. 15,**

categoria C/6 classe U, consistenza 59 mq, rendita 142,34 Euro

#### ***Descrizione del bene***

box singolo ubicato in via Roma, della superficie commerciale di 59,00 mq costituito da unico vano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70.

#### ***Descrizione della zona***

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### ***Valutazione***

La consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata in quota e diritto al netto degli aggiustamenti, dovuti per assenza di garanzia, per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a **€ 16.000,00**

#### ***Stato possesso***





Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura***

ipoteca volontaria, stipulata il 18/09/2013 a firma di Notaio Corradini Pierpaolo ai nn. 2086/1569 di repertorio, iscritta il 19/09/2013 a Sondrio ai nn. 9625/1049, a favore di [REDACTED] derivante da concessione garanzia apertura credito. Importo ipoteca: 170000. Importo capitale: 100000. Durata ipoteca: 1 anno e mesi 6 ipoteca volontaria, stipulata il 21/09/2012 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 121941 di repertorio, iscritta il 25/09/2012 a Sondrio ai nn. 10268/1109, a favore di [REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 522000. Importo capitale: 290000. Durata ipoteca: 14 anni 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulata il 21/06/2021 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. rep. 21 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Sondrio ai nn. 2876/2349, a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare.

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED]

***Precedenti proprietari***

[REDACTED] è proprietario per l'intero stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio Paolo Papa ai nn. 5702 di repertorio, trascritto il 15/03/2001 a Sondrio ai nn. 2833/2326 con il quale ha acquistato dalla signora [REDACTED] che era proprietaria per la quota di intera, in forza di atto di compravendita stipulato il 30/06/1984 a firma di Notaio Leone ai nn. 97747 di repertorio, trascritto il 28/07/1984 a Sondrio ai nn. 6900/5915

***Pratiche edilizie e situazione urbanistica***

L'immobile risulta edificato in forza di concessione edilizia N. 33/1977 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione fabbricato, rilasciata il 14/09/1977, con agibilità del 09/10/1980

**LOTTO SETTE**

**fondi agricoli in Tresivio (SO)**

Catasto terreni Comune di Tresivio (SO)

**Intera proprietà**

**foglio 5 particella 224** prato irriguo are 4,25 RD 0,99 RA 0,88

**foglio 20 particella 32** vigneto are 19,10 RD 35,31 RA 18,43

**foglio 20 particella 33** frutteto are 14,00 RD 43,38 RA 18,08

***Descrizione del bene***

Appezamenti di terreno non edificabile compresi in zona agricola, ubicati: quello distinto con la particella 204 di foglio 5 in località Boirolo e quello costituente un unico corpo distinto con le particelle 32 e 33 di foglio 20, in località Fiorenza.

L'intero lotto individua una superficie complessiva di mq 3.735,00.

***Descrizione della zona***

I beni sono ubicati in zona periferica in area agricola.

***Valutazione***

La consistenza commerciale dell'intero lotto rapportata al valore di mercato medio riscontrabile in zona, calcolata al netto degli aggiustamenti, dovuti per





l'immediatezza della vendita giudiziaria, consente di riferire che il più probabile valore commerciale degli immobili all'attualità corrisponde a €. 35.000,00

***Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura***

Sentenza apertura della Liquidazione controllata pronunciata dal Tribunale di Sondrio il 22/03/2023 repertorio 8, trascritta a Sondrio il 03/04/2023 ai nn. 4085/3414 a favore della massa dei creditori dell'apertura della liquidazione controllata di [REDACTED]

***Stato possesso***

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

Tirano, (SO) 19 gennaio 2024

Il tecnico stimatore  
Geom. Sergio Cabassi.

Allegati:

- Fotografie degli immobili;
- Planimetrie catastali.



Rg. 162/24 Vg



V7

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO**

**VERBALE di GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE O TRADUZIONE**  
(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventitre del mese di gennaio avanti al sottoscritto Funzionario del Tribunale di Sondrio è personalmente comparso il sig.

COGNOME E NOME	<b>Cabassi Sergio</b>
DATA E LUOGO DI NASCITA	<b>Tirano (SO)</b>
RESIDENTE IN (via, piazza, CAP, Luogo)	<b>Via Zalende 142 Brusio (Svizzera)</b>
DOCUMENTO DI IDENTITA', N°	<b>AY 9705672</b>
RILASCIATA DAL COMUNE DI	<b>Tirano (SO)</b>
IL	<b>21.11.2019</b>
PERMESSO DI SOGGIORNO N.	
RILASCIATO DA	
VALIDO FINO AL	



Presentando la

<b>PERIZIA DI STIMA</b>	<input type="checkbox"/> <b>TRADUZIONE</b> dalla lingua _____ alla lingua _____
-------------------------	--

che precede e chiedendo di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Mariangela Carugo



FIRMA \_\_\_\_\_

**NOTA BENE**

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia/traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.

MODULARIO  
F. - Cat. S. F. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

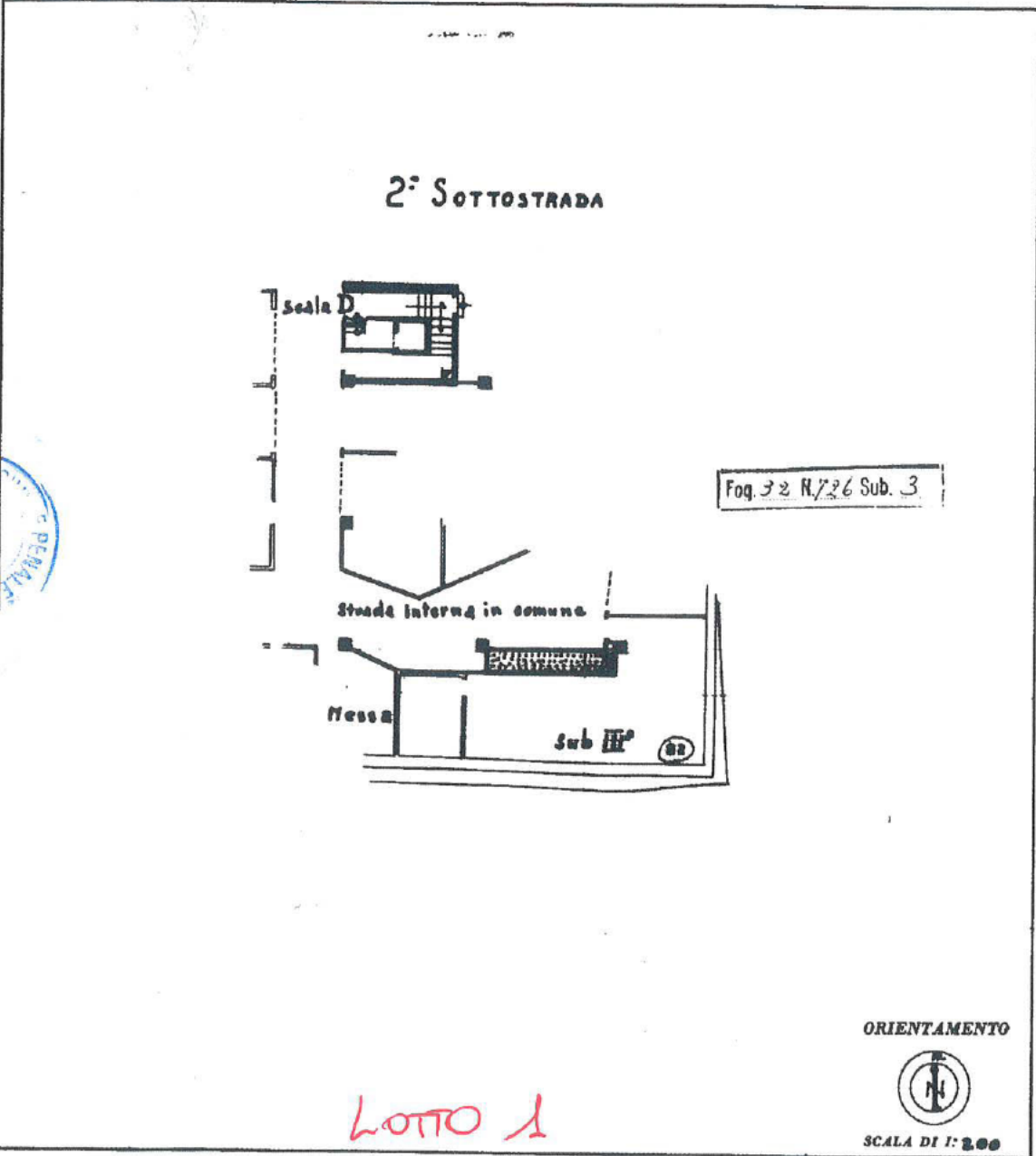
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sondrio Via Piazza Campello

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Sondrio



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Compilata dal Geom. [REDACTED]  
(Tisch, n. [REDACTED])

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Sondrio

DATA 6 agosto 1963

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di SONDRIO (1829) - < Foglio: 32 - Particella: 726 - Subalterno: 3 >  
CATI FRIA CAMPELLO

Ultima planimetria in atti



MODULO ARB. F. 10/87/80 - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B. Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Lire 50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

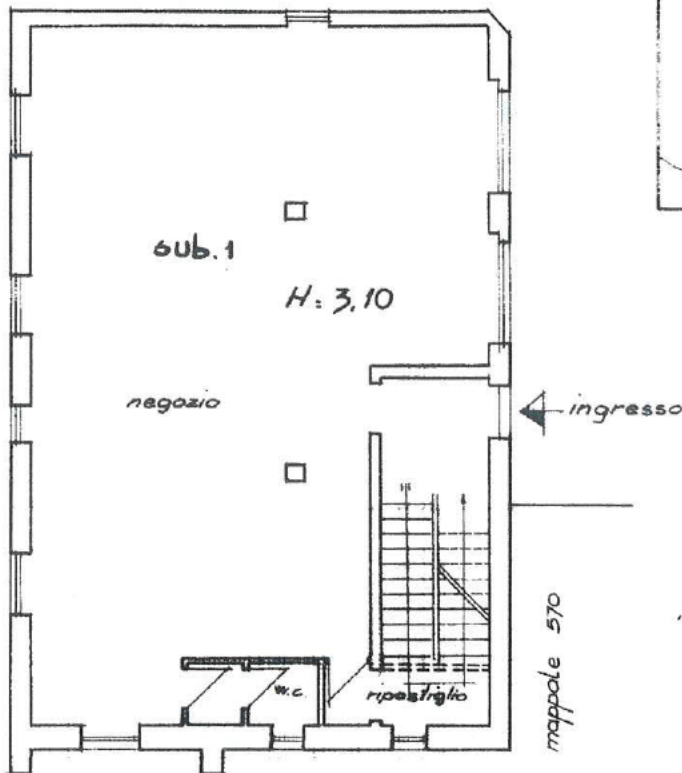
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRESIVIO** in **Roma**

Titolo: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Sondrio**

**Mappa Tresivio F° 14 n. 496-727-728-729 sub. 1**

mappale 522



mappali 167-168-730  
**piano terra**

**LOTTO 2**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sondrio  
data 10 settembre 1980  
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Titolo B - Nuova Circolazione Edilizia Urbana

Lire 50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1952 - N. 217)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRESIVIO** **1.10 ROMA**

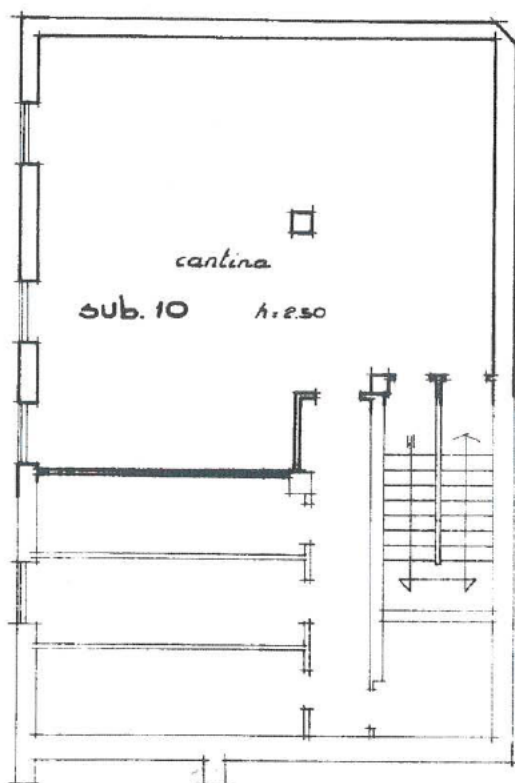
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SONDRIO**

**MAPPA TRESIVIO F° 1A N° 496-727-728-729**

sub. 10

mappale n° 522



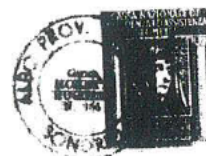
sub. 10 h. e. 50

mappale n° 167

mappale n° 570

mappale n° 167-168-730

**piano interrato**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

**LOTTO 3**

Completata dal **GEOMETRA** XXXXXXXXXX (del territorio)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **SONDRIO**

DATA 10 settembre 1980

Firma **G. M. M. 3**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di TRESIVIO (L.392) - < Foglio: 14 - Particella: 496 - Subalterno: 10 >  
num. 01  
VIA ROMA piano. 57.

Ultima planimetria in atti

MODULO ANNO  
F. 12 GEN. 497



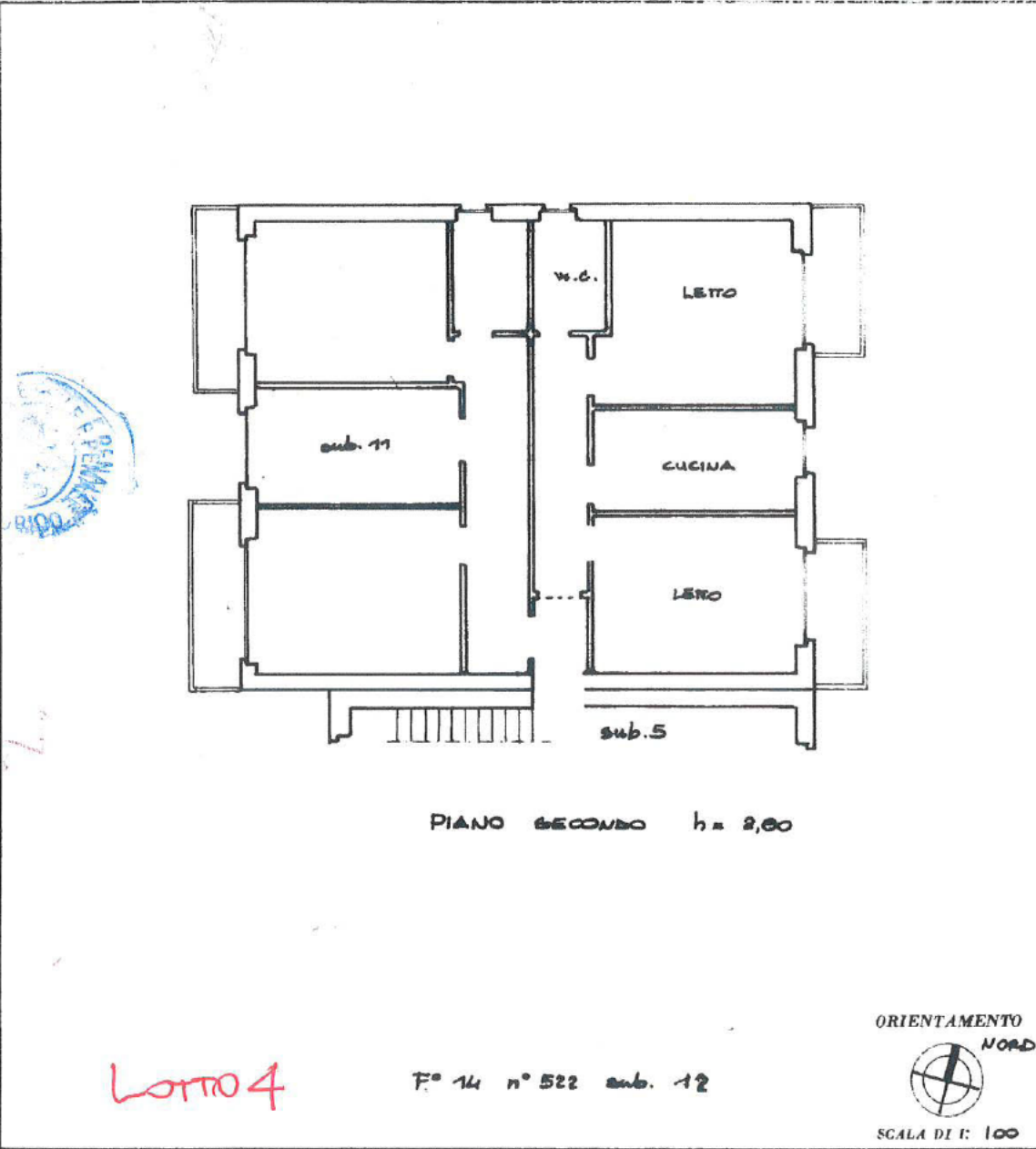
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

1970  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRE SIVIO** in **ROMA**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SONDRIO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATI	
PROT. N°	

Compilata dal **GEOM. [REDACTED]**  
 Iscritto all'Albo della Provincia di **SONDRIO**  
 D. 20-09-1986  
 Firma: *[Signature]*

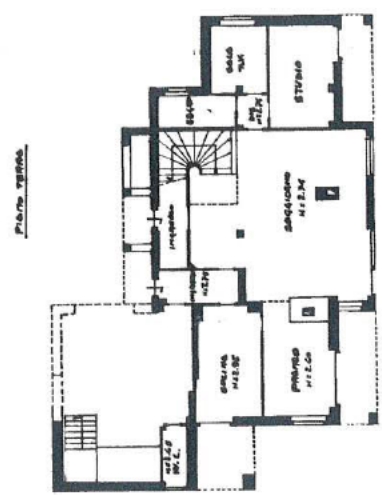
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di TRE SIVIO (L.392) - < Foglio: 14 - Particella: 522 - Subalterno: 12 >  
VIA ROMA n. 2.

Ultima planimetria in atti



MODALITA' A. 29. 200. 215  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (R. DECRETO LEGGE DI SUPPLEN. N. 40)  
 Via FIORENTINA, 11  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRESIVIO**  
 Ditta **PIRELLA GARDINO**  
 Allegata alla dichiarazione presentata al tecnico Erariale di **SODRARIO**

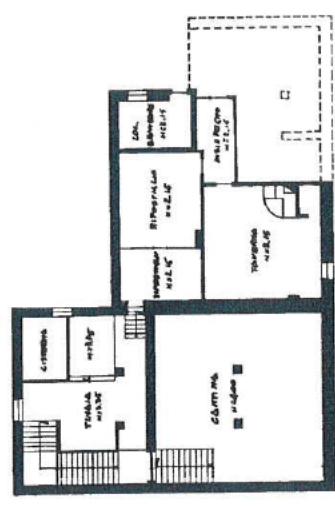
Lirc 300



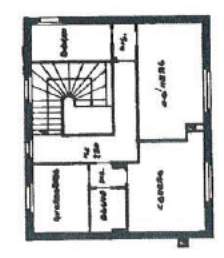
PART. TERZA

FOGLIO 18 MAPPA 70 SUB. 1

PART. ESTERNA



PART. PRIMA



LOTTO 5

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI 1:800

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 DATA  
 PROT. N° 111/22  
 della Provincia di  
 DATA ED ORARIO  
 Firmat:



MODULARIO  
F. 109 mod. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
300

(D. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1999, N. 62)

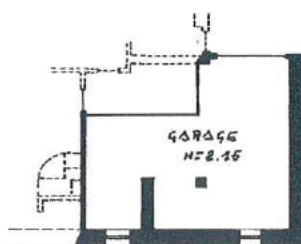
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRESIVIO Via FIRENZA, 1

Ditta XXXXXXXXXX

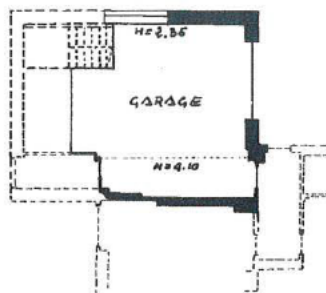
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SONDRIO

FOGLIO 18 MAPPA 70 SUB. 2

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 118

Compilata dal GEOMETRA

XXXXXXXXXX (Prof. o Esperto del Catasto)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di SONDRIO

DATA 20-10-1988

Firma: [Signature]

LOTTO 5

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

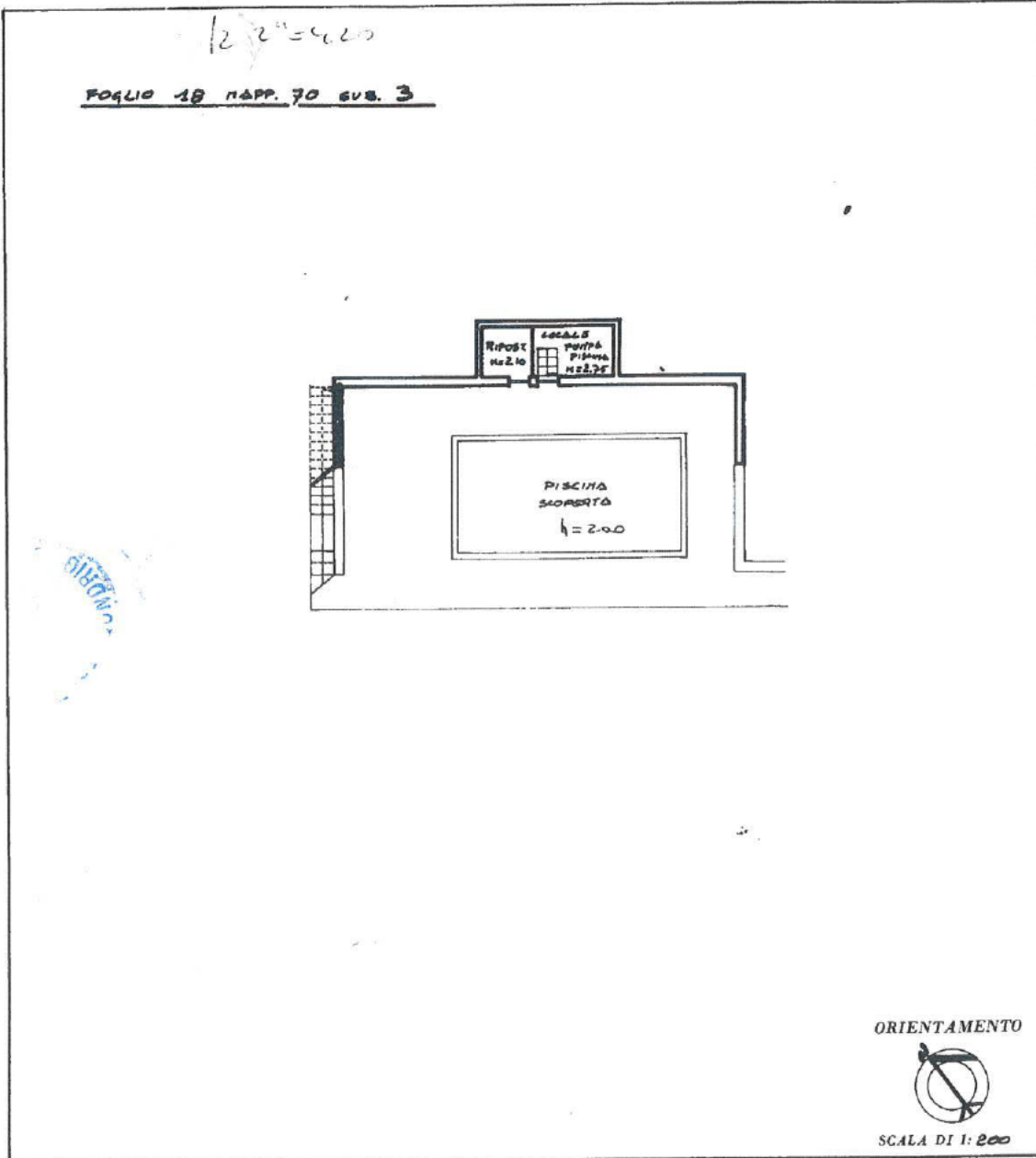
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 407)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRESVIO Via FIRENZA, 1

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SONDRIO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SONDRIO

DATA 20 ottobre 1988

Firma:



LOTTO 5

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di TRESVIO (L.392) - < Foglio: 18 - Particella: 70 - Subalterno: 3 >  
VIA FIRENZA 1  
SONDRIO



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sondrio**

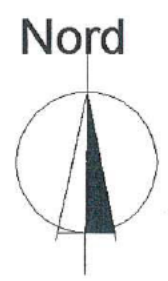
Dichiarazione protocollo n. SO0193964 del 05/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tresivio	
Via Roma	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	██████████
Foglio: 14	Iscritto all'albo:
Particella: 496	Geometri
Subalterno: 15	Prov. Sondrio N. 1321

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PRIMO PRIMO  
SOTTOSTRADA**



**LOTTO 6**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2021 - Comune di TRESIVIO (L.392) - < Foglio: 14 - Particella: 496 - Subalterno: 15 >  
VIA ROMA n.anno. 51.

Ultima planimetria in atti



Comune di Tresivio - Lotti Due, Tre e Sei



Comune di Tresivio - Lotti Due, Tre e Sei -





Bagno lotto 4 Via Roma Tresivio



Camera lotto 4 Via Roma Tresivio





cucina lotto 4 Via Roma Tresivio



salotto lotto 4 Via Roma Tresivio





Ingresso lotto 4 Via Roma Tresivio





Stampa circolare blu con testo illeggibile.





Lotto 5 - Villa in Comune di Tresivio – Palestra-



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio -Taverna



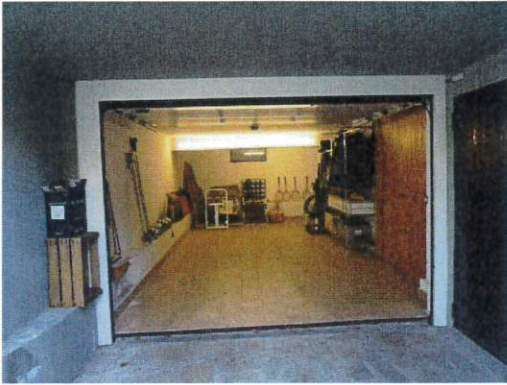
Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio autorimessa p. Terra



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio vista da est



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio autorimessa p. interrato



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio centrale termica



Lotto 1 -Villa in Comune di Tresivio







Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio giardino a nord



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio giardino a ovest



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio piscina a sud

TRIBUNALE





Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - piscina



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio autorimessa con servizio p. Terra





Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio n- camera p. primo



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - bagno



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - studio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - bagno



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio – camera matrimoniale







Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - camera



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio – camera



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - bagno





Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - bagno



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - taverna



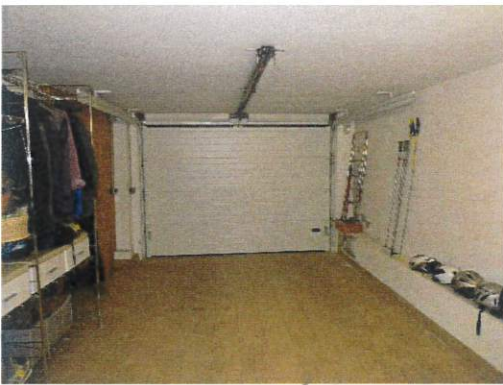




Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio – bagno piano interrato



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio – Sauna p. interrato



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio – autorimessa p. interrato





Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio disimpegno ingresso p. terra



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - zona pranzo



Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - soggiorno







Lotto 5 -Villa in Comune di Tresivio - scala accesso piano primo

