



## PERIZIA GIURATA DI STIMA

### Tribunale di Sondrio

Sezione Unica Civile

### Liquidazione controllata del signor



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

Liquidatore **Dott. Roberto Terzaghi**

Perito stimatore **Geom. Fernando Baruffi**

NOTAIO IN TIPOLOGIA  
MARTINI MARCHINI  
FERNANDO BARUFFI

*Fernando Baruffi*

**1 - PREMESSA**

---

Il sottoscritto Baruffi Fernando nato a Tresivio il 02-11-1955 (c.f. BRFFNN55SO2I829X) con studio in Via Milano 18, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n 693 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, nominato esperto stimatore degli immobili compresi nella procedura di liquidazione controllata, rubricata al n. 3/2023 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, finalizzata alla vendita mediante procedura competitiva.

Si presenta pertanto la seguente perizia giurata di stima dopo aver esaminato i documenti e presa visione dell'inventario dei beni da liquidare.

---

**2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

---

L'inventario dei beni da liquidare (ex art. 272, d.lgs. 14/2019) attesta i seguenti immobili nella titolarità del signor XXXXXXXXXX

**LOTTO UNO**

Appartamento in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 13**

categoria A/2, classe 1, sup. cat. 61 mq, rendita 216,91 Euro

**LOTTO DUE**

Appartamento in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 14**

categoria A/2, classe 1, sup. cat. 83 mq, rendita 278,89 Euro

**LOTTO TRE**

Negozi, Magazzini e Cantina in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 15**

categoria C/1, classe 6, sup. cat. 54 mq, rendita 728,82

**Foglio 27 particella 254 sub. 10**

categoria C/1, classe 6, sup. cat. 86 mq, rendita 1279,16 Euro

**Foglio 27 particella 254 sub. 19**

**PERIZIA GIURATA DI STIMA**

categoria C/2, classe 5,

**Foglio 27 particella 254 sub. 21**

categoria C/2, classe 5 sup. cat. 29 mq, rendita 14,87

**LOTTO QUATTRO**

Appartamento e Box in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 361 sub. 3**

categoria A/3, classe 1, sup. cat. 124 mq, rendita 227.24 Euro

**foglio 27 particella 254 sub. 24**

categoria C/6, classe 5, sup. cat. 29 mq, rendita 51.03 Euro

**LOTTO CINQUE**

Terreni in Ardenno (SO)

Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - Intera proprietà

**foglio 7 particella 6** bosco misto are 81,10 RD 08.38 RA 1,78

**foglio 7 particella 77** bosco misto are 36,90 RD 1.91 RA 0,57

**foglio 20 particella 653** prato are 3,15 RD 1,22 RA 1,14

**foglio 20 particella 654** vigneto are 9,45 RD 4,88 RA 4,88

Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - quota di 9/36

**foglio 11 particella 145** prato are 8,55 RD 3,31 RA 3,0

**LOTTO SEI**

Fabbricati e terreni in Ardenno (SO)

Catasto fabbricati Comune di Ardenno (SO) - quota di 1/6

**foglio 20 particella 526 sub 1**

categoria A/7 classe 1 vani 7 classe 1 superficie catastale mq 248 rendita 650,74

**foglio 20 particella 955**

categoria C/6 classe 5 superficie catastale mq 17 rendita 3,91

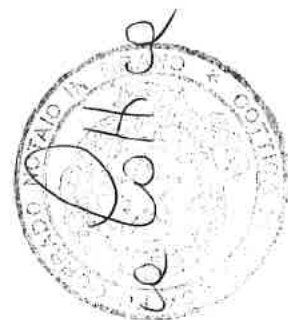
Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - quota di 1/6

**foglio 20 particella 665**

vigneto classe 03 are 00.10 RD 0,05 RA 0,05

**foglio 20 particella 670**

seminativo classe 03 are 00.60 RD 0,20 RA 0,14



*Francesca Lotti*

*Stefano Buffi*

**3 – IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI****LOTTO UNO**Appartamento in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 13**

categoria A/2, classe 1, sup. cat. 61 mq, rendita 216,91 Euro

**Descrizione del bene**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, composta da ingresso disimpegno, cucina, due camere e bagno con annesso balcone della superficie commerciale complessiva di 61,00 mq.

**Descrizione della zona**

L'immobile è ubicato in via Guasto, 24 in zona centrale in area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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 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 €. **48.000,00**

**Stato possesso**

Alla data della presente perizia l'immobile risulta occupato senza contratto dalla suocera del proprietario.

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

Iscrizioni: Ipoteca Volontaria, stipulata il 20/07/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 72232 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Sondrio ai nn. 8812/1219, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 765.000,00 Importo capitale: 450.000,00 Durata ipoteca: 25 anni e 12 giorni.

Ipoteca Volontaria, stipulata il 23/11/2012 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 74020 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 a Sondrio ai nn. 12552/1365 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo

ipoteca: 297500,00 Importo capitale: 175.000,00 Durata ipoteca: 19 anni e 10 mesi e 8 giorni.

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, contro [REDACTED]

**Precedenti proprietari**

L'immobile in esame è pervenuto al signor [redacted] per successione al genitore [redacted] giusta dichiarazione di successione trascritta a Sondrio 04/02/2002 ai nn. 1354/1106 e successiva divisione 23/01/2007 a rogito notaio Barlascini Claudio repertorio 70580 trascritta a Sondrio il 26/01/2007 ai nn. 1280/1055

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica**

L'immobile edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975 a [redacted]

- Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974 a [redacted]

- D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999 da [redacted]

- D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000 da [redacted]

- D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000 da [redacted]

- D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003 da [redacted]

- D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007 da [redacted]

- D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010 da [redacted]

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

**LOTTO DUE**

Appartamento in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 14**

categoria A/2, classe 1, sup. cat.83 mq, rendita 278,89 Euro

**Descrizione del bene**

Unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo, composta da ingresso disimpegno, cucina- soggiorno, due camere e bagno con annesso balcone della superficie commerciale complessiva di 83,00 mq.

**Descrizione della zona**

L'immobile è ubicato in via Guasto, 24 in zona centrale in area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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 per assenza di garanzia da vizi e difetti e spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale nonché per l'immediatezza della

*Federico Buffi*



vendita giudiziaria, consente di riferire che il più probabile valore commerciale dell'immobile all'attualità corrisponde a €. 66.000,00

**Stato possesso**

Alla data della presente perizia l'immobile risulta occupato senza contratto dai figli dei proprietari che lo abitano a titolo gratuito.

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

Iscrizioni: Ipoteca Volontaria, stipulata il 20/07/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 72232 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Sondrio ai nn. 8812/1219, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 765.000,00 Importo capitale: 450.000,00 Durata ipoteca: 25 anni e 12 giorni.

Ipoteca Volontaria, stipulata il 23/11/2012 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 74020 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 a Sondrio ai nn. 12552/1365 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo ipoteca: 297.500,00 Importo capitale: 175.000,00 Durata ipoteca: 19 anni e 10 mesi e 8 giorni.

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, contro [REDACTED]

**Precedenti proprietari**

L'immobile in esame è pervenuto al signor Innocenti Fabrizio per successione al genitore [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione trascritta a Sondrio 04/02/2002 ai nn. 1354/1106 e successiva divisione 23/01/2007 a rogito notaio Barlascini Claudio repertorio 70580 trascritta a Sondrio il 26/01/2007 ai nn. 1280/1055

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica**

L'immobile edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975 a [REDACTED]

- Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974 a [REDACTED]

- D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999 da [REDACTED]

- D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000 da [REDACTED]

- D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000 da [REDACTED]

- D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003 da [REDACTED]

- D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007 da [REDACTED]

- D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010 da [REDACTED]

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio e urbanistico, ma da regolarizzare dal punto di vista catastale.

**LOTTO TRE**

Negozi, Magazzini e Cantina in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 254 sub. 15**

categoria C/1, classe 6, sup. cat. 54 mq, rendita 728,82

**Foglio 27 particella 254 sub. 10**

categoria C/1, classe 6, sup. cat. 86 mq, rendita 1279,16 Euro

**Foglio 27 particella 254 sub. 19**

categoria C/2, classe 5,

**Foglio 27 particella 254 sub. 21**

categoria C/2, classe 5 sup. cat. 29 mq, rendita 14,87

**Descrizione del bene**

Unità immobiliari costituenti un'unica entità commerciale, destinata a negozio con annesso magazzino e cantina, ubicata in Via Guasto 24, composta un unico vano negozio con servizio a piano terra della superficie commerciale di mq 140,00, magazzino e cantina a piano seminterrato della superficie commerciale di mq 104,00

**Descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale e scorrevole, 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'intero lotto all'attualità corrisponde a **€. 150.000,00,00**

**Stato possesso**

Alla data della perizia l'immobile risulta libero.

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

Iscrizioni: Ipoteca Volontaria, stipulata il 20/07/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 72232 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Sondrio ai nn. 8812/1219, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 765.000,00 Importo capitale: 450.000,00 Durata ipoteca: 25 anni e 12 giorni.

*Armando Buffi*

## PERIZIA GIURATA DI STIMA

Ipoteca Volontaria, stipulata il 23/11/2012 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 74020 di repertorio  
iscritta il 27/11/2012 a Sondrio ai nn. 12552/1365 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo  
ipoteca: 297.500,00 Importo capitale: 175.000,00 Durata ipoteca: 19 anni e 10 mesi e 8 giorni.

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di  
repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, contro [REDACTED]

### Precedenti proprietari

Gli immobili in esame sono pervenuti al signor [REDACTED] per successione al genitore [REDACTED]  
[REDACTED] giusta dichiarazione di successione trascritta a Sondrio 04/02/2002 ai nn. 1354/1106 e  
successiva divisione 23/01/2007 a rogito notaio Barlascini Claudio repertorio 70580 itascritta a Sondrio il  
26/01/2007 ai nn. 1280/1055

### Pratiche edilizie e situazione urbanistica

L'immobile edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza  
dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975 a Innocenti [REDACTED]
- Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974 a Innocenti [REDACTED]
- D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010 da [REDACTED]

Gli immobili risultano conformi sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale.

## LOTTO QUATTRO

Appartamento e Box in Ardenno (SO) - Intera proprietà

Catasto fabbricati Comune di Ardenno

**foglio 27 particella 361 sub. 3**

categoria A/3, classe 1, sup. cat. 124 mq, rendita 227.24 Euro

**foglio 27 particella 254 sub. 24**

categoria C/6, classe 5, sup. cat. 29 mq, rendita 51.03 Euro

### Descrizione del bene

Villetta unifamiliare in Via Visconti Venosta 6, della superficie commerciale di mq 124,00 sviluppata sui piani  
terra e primo in buono stato conservativo, composta da cucina, disimpegno servizi e lavanderia a piano terra





soggiorno con balcone, camera e bagno a piano primo. L'unità immobiliare presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, riscaldamento autonomo con caldaia a metano, termosifoni in ghisa. I serramenti vetrocamera sono in legno con ante scuranti, il tetto in legno a vista con manto di copertura in tegole di cemento.

Box a piano terra con annessa corte esclusiva.

#### Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale 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 € 160.000,00

#### Stato possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai proprietari.

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

Ipoteca Volontaria, stipulata il 23/11/2012 a firma di Notaio Barlascini Claudio ai nn. 74020 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 a Sondrio ai nn. 12552/1365 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] derivante da concessione garanzia mutuo fondiario. Importo: [redacted] ipoteca: 297.500,00 Importo capitale: 175.000,00 Durata ipoteca: 19 anni e 10 mesi e 8 giorni.

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di [redacted] repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, contro [redacted]

#### Precedenti proprietari

Gli immobili in esame sono pervenuti al signor [redacted] per successione al genitore [redacted] [redacted] giusta dichiarazione di successione trascritta a Sondrio 04/02/2002 ai nn. 1354/1106 e successiva divisione 23/01/2007 a rogito notaio Barlascini Claudio repertorio 70580 trascritta a Sondrio il 26/01/2007 ai nn. 1280/1055

#### Pratiche edilizie e situazione urbanistica

L'immobile edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 è stato successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia 132/1988 rilasciata il 13/08/1988 a [redacted]
- Concessione Edilizia 32/1989 rilasciata il 02/05/1989 a [redacted]
- Concessione Edilizia 81/1990 rilasciata il 11/05/1990 a [redacted]

*Saverio Baruffi*



*P. Baruffi*

- Licenza Edilizia 104/1974 rilasciata il 07/04/1975 a [REDACTED]
- Licenza edilizia 13/1974 rilasciata il 08/02/1974 a [REDACTED]
- D.I.A. prat. 127/1999 prot. 4287 presentata il 25/08/1999 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 15/2000 prot. 555 presentata il 03/02/2000 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 79/2000 prot. 2456 presentata il 17/05/2000 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 32/2003 prot. 1009 presentata il 26/02/2003 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 118/2007 prot. 4539 presentata il 17/09/2007 da [REDACTED]
- D.I.A. prat. 5 bis 2010 prot. 616 presentata il 29/01/2010 da [REDACTED]

- Pratica edilizia 206/1993 costruzione garage -pratica non reperibile in comune)

La porzione distinta a foglio 27 part. 361 sub. 1 presenta soffitto/soppalco non autorizzato ma regolarizzabile sia dal punto di vista edilizio che catastale.

### LOTTO CINQUE

Terreni in Ardenno (SO)

Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - Intera proprietà

**foglio 7 particella 6** bosco misto are 81,10 RD 08,38 RA 1,78

**foglio 7 particella 77** bosco misto are 36,90 RD 1,91 RA 0,57

**foglio 20 particella 653** prato are 3,15 RD 1,22 RA 1,14

**foglio 20 particella 654** vigneto are 9,45 RD 4,88 RA 4,88

Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - quota di 9/36

**foglio 11 particella 145** prato are 8,55 RD 3,31 RA 3,09

#### **Descrizione del bene**

Appezziamenti di terreno non edificabile compresi in zona agricola, urbanisticamente individuati:

foglio 7 particella 6 e particella 77 *Zona PAE03 boschi*

foglio 20 particella 653 e particella 654 *Zona PAE02 Terrazzamenti*

foglio 1 particella 145 *Zona S Servizi Comunali Parcheggio + PAE02 Terrazzamenti*

#### **Descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona periferica in area agricola e parte in area di servizi comunali

#### **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 €. 7.000,00

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

**PERIZIA GIURATA DI STIMA**

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, contro [REDACTED]

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.

**Precedenti proprietari**

Gli immobili in esame sono pervenuti al signor [REDACTED] per successione al genitore [REDACTED] giusta dichiarazione di successione trascritta a Sondrio 04/02/2002 ai nn. 1354/1106 e successiva divisione 23/01/2007 a rogito notaio Barlascini Claudio repertorio 70580 trascritta a Sondrio il 26/01/2007 ai nn. 1280/1055

**LOTTO SEI**

Fabbricati e terreni in Ardenno (SO)

Catasto fabbricati Comune di Ardenno (SO) – quota di 1/6

**foglio 20 particella 526 sub 1**

categoria A/7 classe 1 vani 7 classe 1 superficie catastale mq 248 rendita 650,74

**foglio 20 particella 526 sub 2**

categoria C/2 classe 7 superficie catastale mq 34,00 rendita 34,91

**foglio 20 particella 955**

categoria C/6 classe 5 superficie catastale mq 17 rendita 34,91

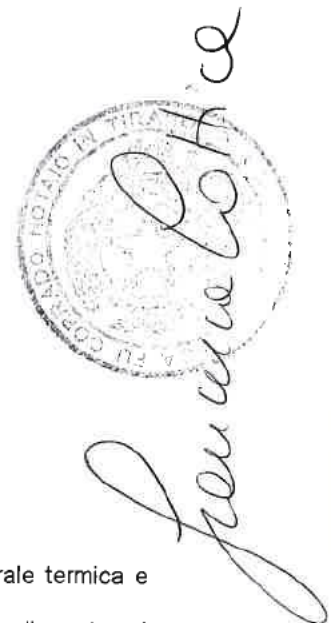
Catasto terreni Comune di Ardenno (SO) - quota di 1/6

**foglio 20 particella 665**

vigneto classe 3 are 00.10 RD 0,05 RA 0,05

**foglio 20 particella 670**

seminativo classe 3 are 00.60 RD 0,20 RA 0,14



**Descrizione del bene**

Villetta unifamiliare comprensiva di corte esclusiva di proprietà, di fabbricato accessorio centrale termica e ripostiglio nonché box auto siti in Via XXV Aprile 39, della superficie commerciale di mq 248,00 sviluppata sui piani primo sotto strada, piano terra e primo sottotetto in mediocre stato conservativo, composta da:

due cantine a piano primo sotto strada; ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, due camere, wc e balcone a piano terra; ripostiglio con balcone e wc a piano primo sottotetto, fabbricato uso centrale termica e ripostiglio, terreno pertinenziale e box autorimessa privata. Gli immobili presentano pavimentazioni e rivestimenti in

*Donato Belfi*

ceramica, riscaldamento autonomo con caldaia a metano, termosifoni in ghisa. I serramenti vetrocamera sono in legno con avvolgibili (tapparelle) in legno, il tetto in laterocemento e gronde in C.A. a vista con manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata

#### **Descrizione della zona**

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

Gli appezzamenti di terreno pertinenziali al fabbricato sono compresi in zona non edificabile, urbanisticamente individuati:

foglio 20 particella 665 e particella 670 *Aree residenziali di completamento a media densità (vicino a strada-inedificabile).*

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale.

#### **Valutazione**

La consistenza commerciale dell'intero compendio formante il 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 della quota degli immobili all'attualità corrisponde a

**€. 26.500,00**

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

Sentenza Apertura della Liquidazione Controllata, pronunciata il 01/03/2023 dal Tribunale Sondrio rep. 9 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Sondrio ai nn. 4086/3415, a favore di Massa Creditori, [REDACTED]

#### **Stato possesso**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

#### **Precedenti proprietari**

Gli immobili in esame sono pervenuti al signor [REDACTED] per successione a [REDACTED] deceduto il 24/03/2020 registrata a MORBEGNO il 16 giugno 2020 Volume 88888 n. 178402 Trascritta a Sondrio al n. 4076.1/2020 Reparto PI di SONDRIO.

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

Gli immobili risultano edificati in epoca antecedente il giorno 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia 12/1968 rilasciata il giorno 08.03.1968 a [REDACTED]
- Licenza edilizia 61/1969 rilasciata il 29/10/1969 a [REDACTED]
- Autorizzazione edilizia 54/1986 prot. 728 rilasciata il 11/03/1986 a [REDACTED]
- Concessione Edilizia 53/1993 rilasciata il 29/03/1993 a [REDACTED]
- SCIA in sanatoria 244/2022 prot. 9946 presentata il 22/12/2022.

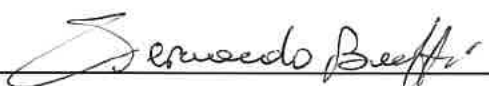
**PERIZIA GIURATA DI STIMA**

L'immobile distinto a foglio 20 part. 226 sub. 1 a piano primo/sottotetto presenta una divisione interna non autorizzata, diversa dalla rispondenza catastale, regolarizzabile sia dal punto di vista edilizio che catastale.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito alla presente perizia che è composta da n. 13 pagine e n. 2 allegati.

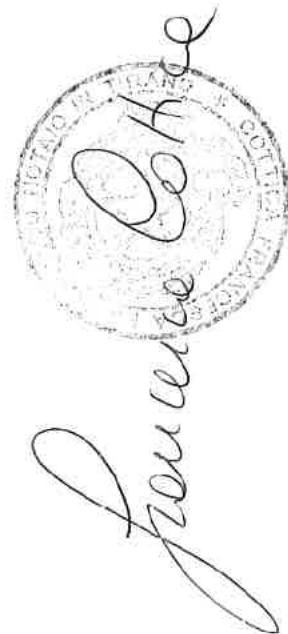
Tresivio, 25/01/2024

Il perito estimatore

  
\_\_\_\_\_

Allegati:

- Fotografie degli immobili
- Planimetrie catastali



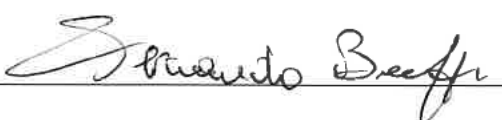
  
\_\_\_\_\_

FOTO 1 – VISTA ESTERNA IMMOBILE MAPP 254



FOTO 2 – APPARTAMENTO IMMOBILE 254



Stampa circolare del Notaio:  
NOTAIO  
Lorenzo Lotti

Gerardo Beuff

FOTO 3 - APPARTAMENTO IMMOBILE 254



FOTO 4 - APPARTAMENTO IMMOBILE 254





FOTO 5 – NEGOZIO PIANO TERRA IMMOBILE 254



FOTO 6 – NEGOZIO PIANO TERRA IMMOBILE 254



*Fernando Bressi*

*Franca Collice*

A circular stamp from the Court of Appeal in Palermo, Italy. The text around the perimeter reads 'COURT OF APPEAL PALERMO' and 'COURTE D'APPEL PALERME'. The date '2007' is visible at the bottom.

FOTO 7 - VISTA ESTERNA IMMOBILE MAPP 361



FOTO 8 - APPARTAMENTO IMMOBILE 361 PIANO TERRA



FOTO 9 - APPARTAMENTO IMMOBILE 361 PIANO TERRA



*Saverio Bonetti*



*Perluce Office*

FOTO 10 - APPARTAMENTO IMMOBILE 361 PIANO PRIMO/SOTTOTETTO



FOTO 11 - APPARTAMENTO IMMOBILE 361 PIANO PRIMO/SOTTOTETTO



Stefano Bauffi

Luca Lotte


A circular notary seal is stamped over the signature. The seal contains the text "NOTARIO IN GRANDI" at the top and "LUCA LOTTE" in the center. The seal is slightly faded and partially overlaps the signature.

FOTO 12 – VISTA ESTERNA IMMOBILI MAPP 526 e MAPP 995



FOTO 12 – VISTA ESTERNA IMMOBILE MAPP 526 SUB 1



FOTO 13 – VISTA ESTERNA IMMOBILE MAPP 526 SUB 2



FOTO 14 - APPARTAMENTO IMMOBILE 526 SUB 1



*Federico Buffi*



*Federico Buffi*



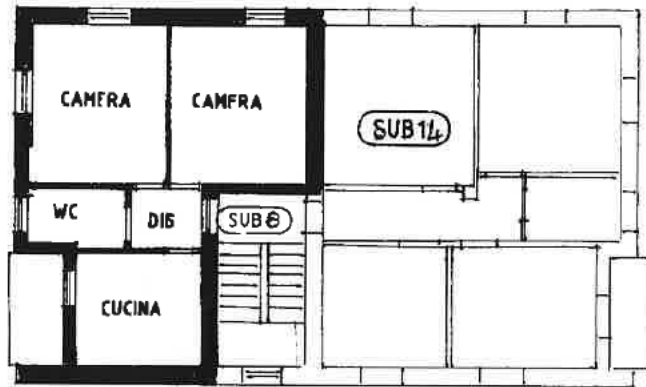
FOTO 15 - APPARTAMENTO IMMOBILE 526 SUB 1







Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDENNO via GUASTO civ. 24

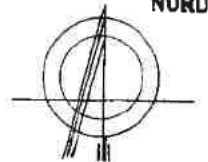


SECONDO PIANO H=2.75

*Torvaldo Buffi*

*Luciana Colucci*

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(nome e nome)

RISERVATO AL SUO UFFICIO

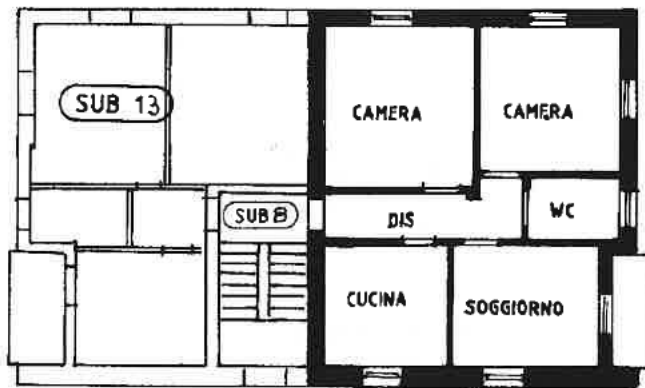
Identificativi catastali  
F. 21  
n. 254 sub. 13

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di SONDRIO n. 564  
data 17.12.97 Firma

17  
2010

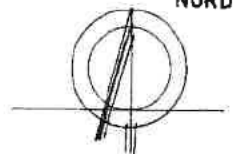


Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDENNO via GUASTO CIV. 24



SECONDO PIANO H=2.75

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 27  
n. 254 sub. 14

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di SONDRIO n. 564  
data 17.12.97 Firma

17  
2001

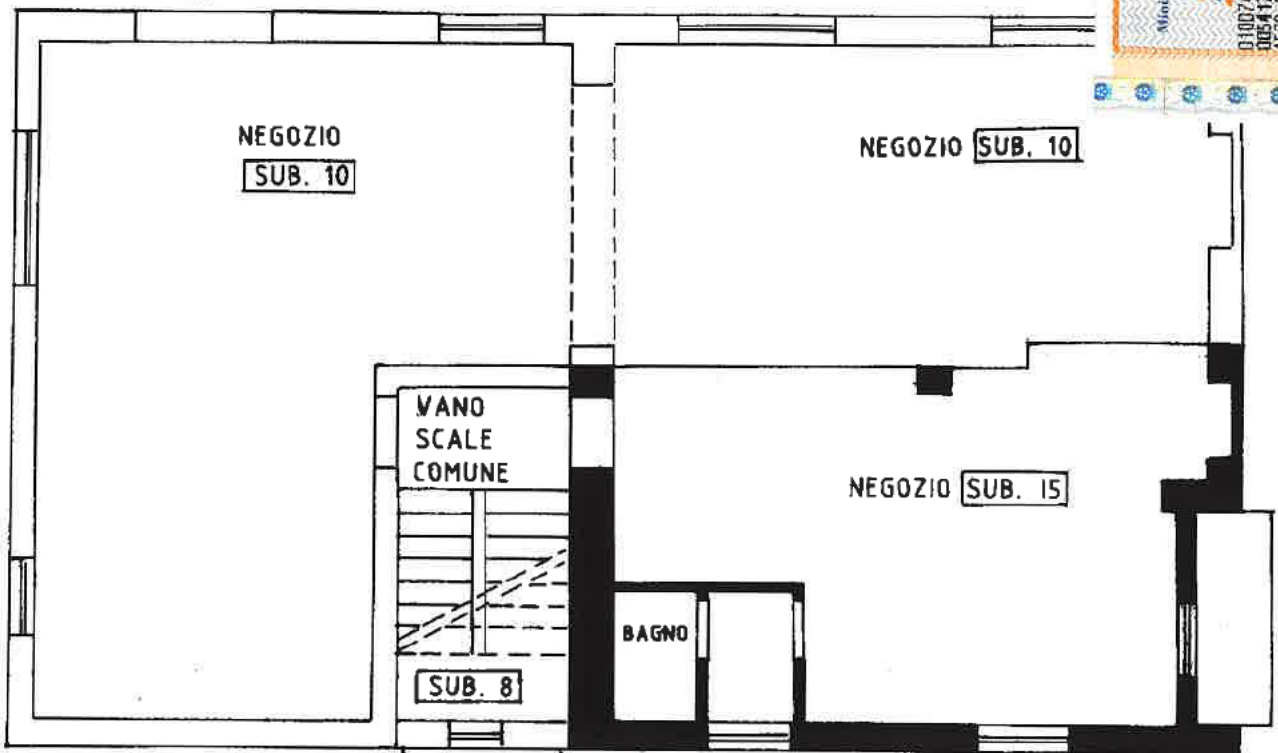


MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
SEDICI/00  
€16,00  
01007423  
00006025  
00541700  
12/01/2004 11:15:34  
4578-00010 92F0206105F125F8  
IDENTIFICATIVO : 07220514000475

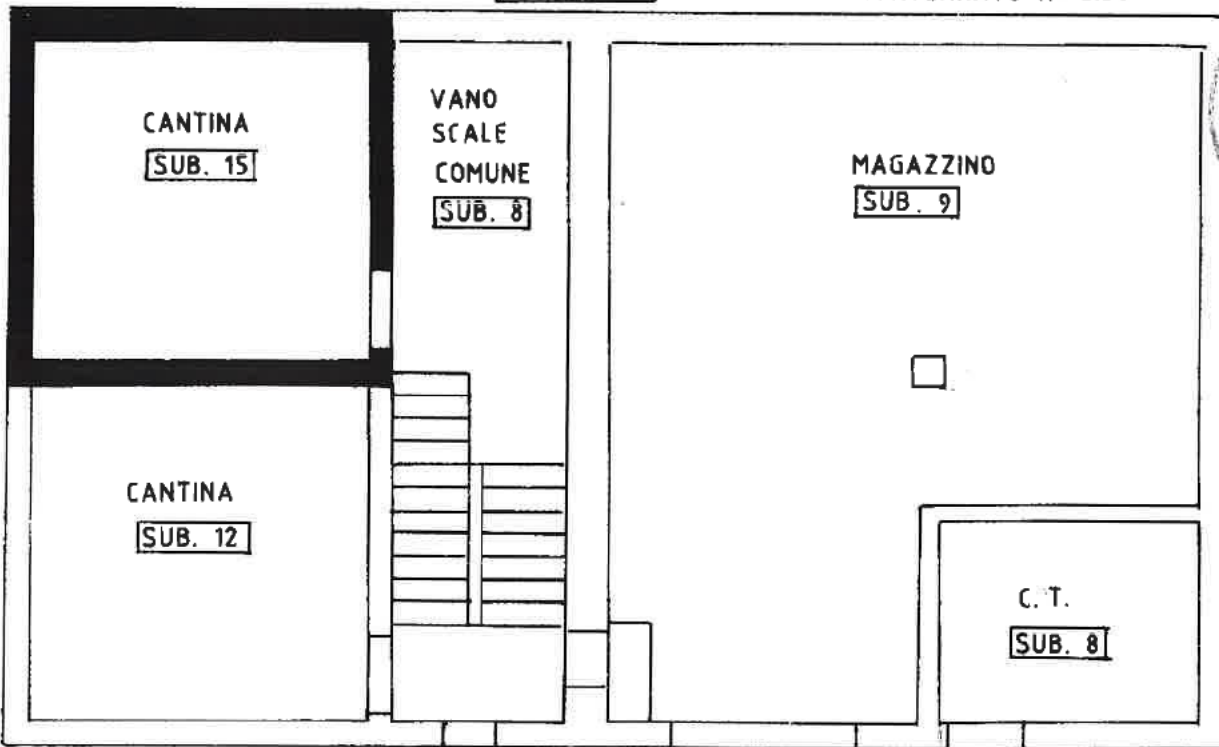


Planimetria di u.i.u. in Comune di ARDENNO via GUASTO

PIANO TERRA H= 3.00

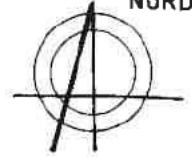


PIANO SEMINTERRATO H= 2.50



*Francesca Colucci*

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1: 100

*Donato Benfi*

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 29  
n. 254 sub 15

Iscritto all'albo de GLI INGEGNERI  
della provincia di SONDRIO n. 79  
data 16/5/2000 Firma *U. Benfi*

0 12/1/03  
MARSAS  
24918

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 254

Subalterno: 19

Compilata da:

██████████  
Iscritto all'albo:  
Geometri

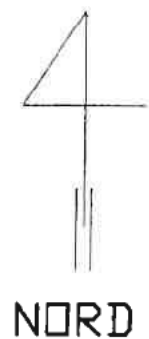
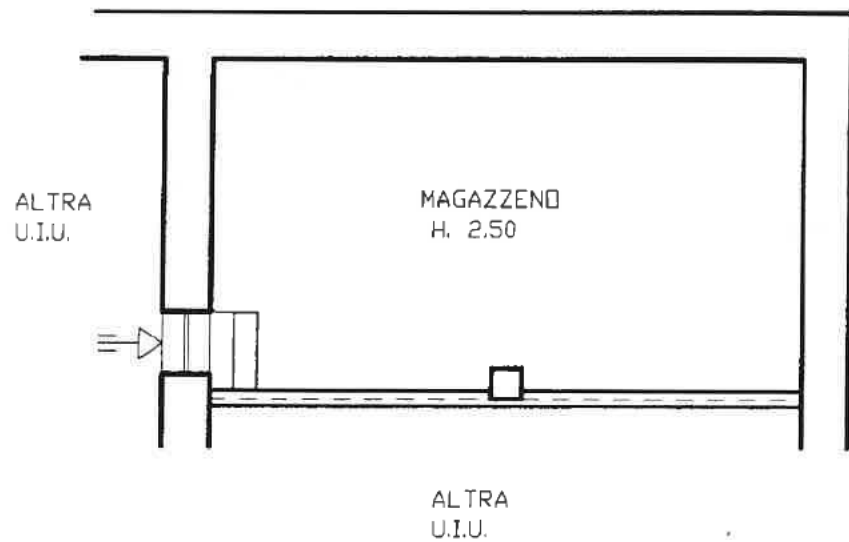
Prov. Sondrio

N. 564

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 254

Subalterno: 21

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

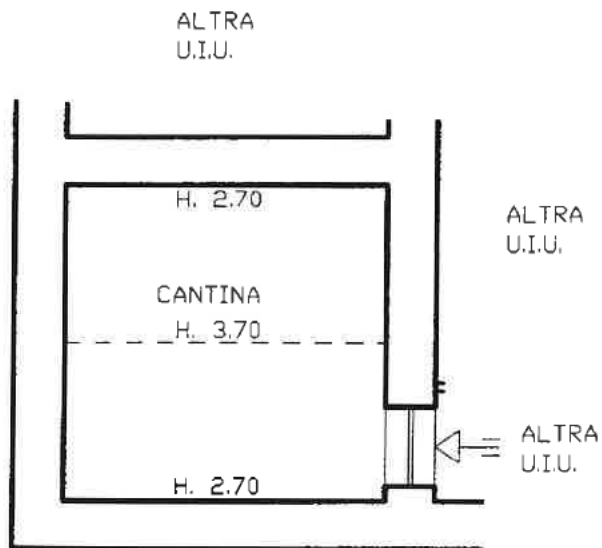
Prov. Sondrio

N. 564

Scheda n. 1

Scala 1:100

## PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO



*Luca...*

NOTARIO PROV. SONDRIO

*Saverio Beuff*



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

Dichiarazione protocollo n. SO0154365 del 26/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ardenno

Via C. visconti Venosta

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 254

Subalterno: 24

Compilata da:

Isritto all'albo:

Geometri

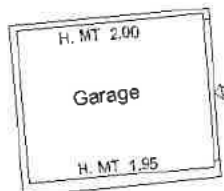
Prov. Sondrio

N. 564

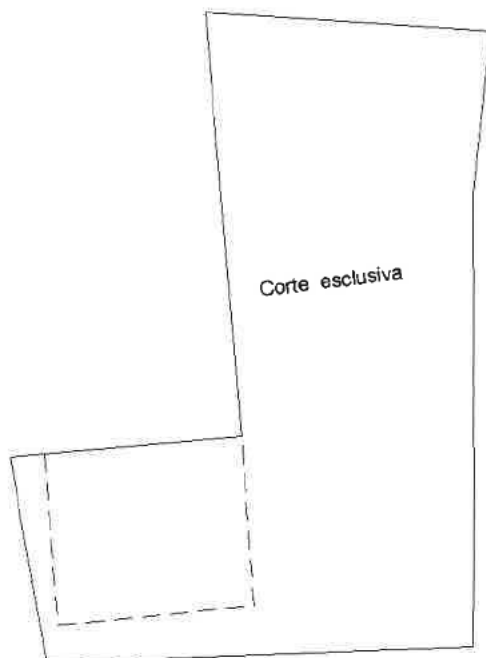
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO TERRA



**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
 Foglio: 27  
 Particella: 361  
 Subalterno: 3

**Compilata da:**

Iscritto all'albo:  
 Geometri

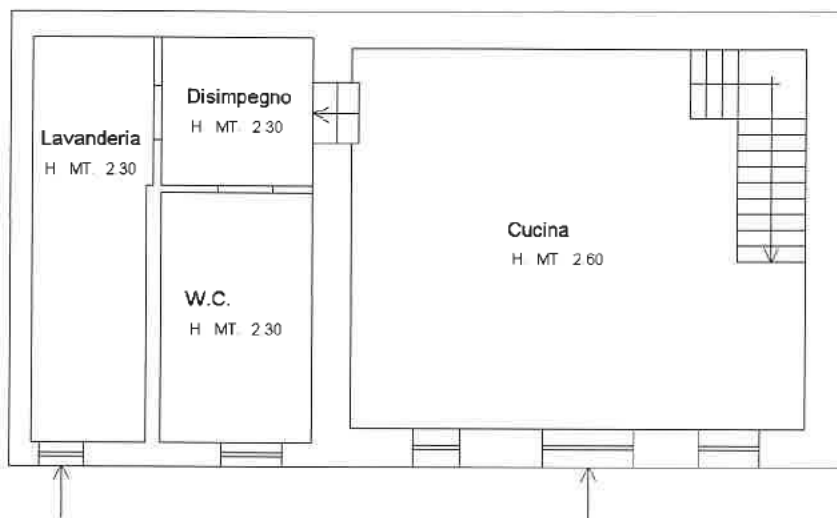
Prov. Sondrio

N. 564

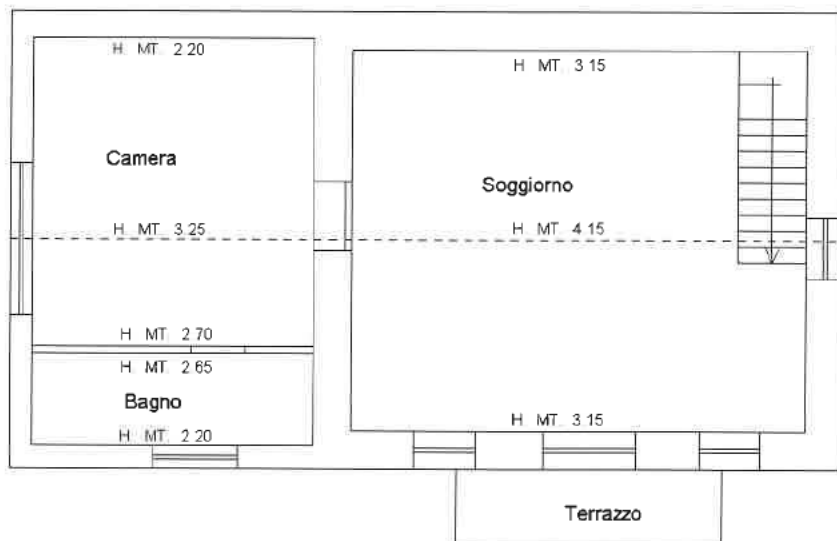
Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PRIMO PIANO**



*Francisco Lopez*

*Domenico Beffi*

NORD



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Sondrio

Dichiarazione protocollo n. SO0004103 del 26/01/2023

Comune di Ardenno

Via Xxv Aprile

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 526

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Sondrio

N. 1322

Planimetria

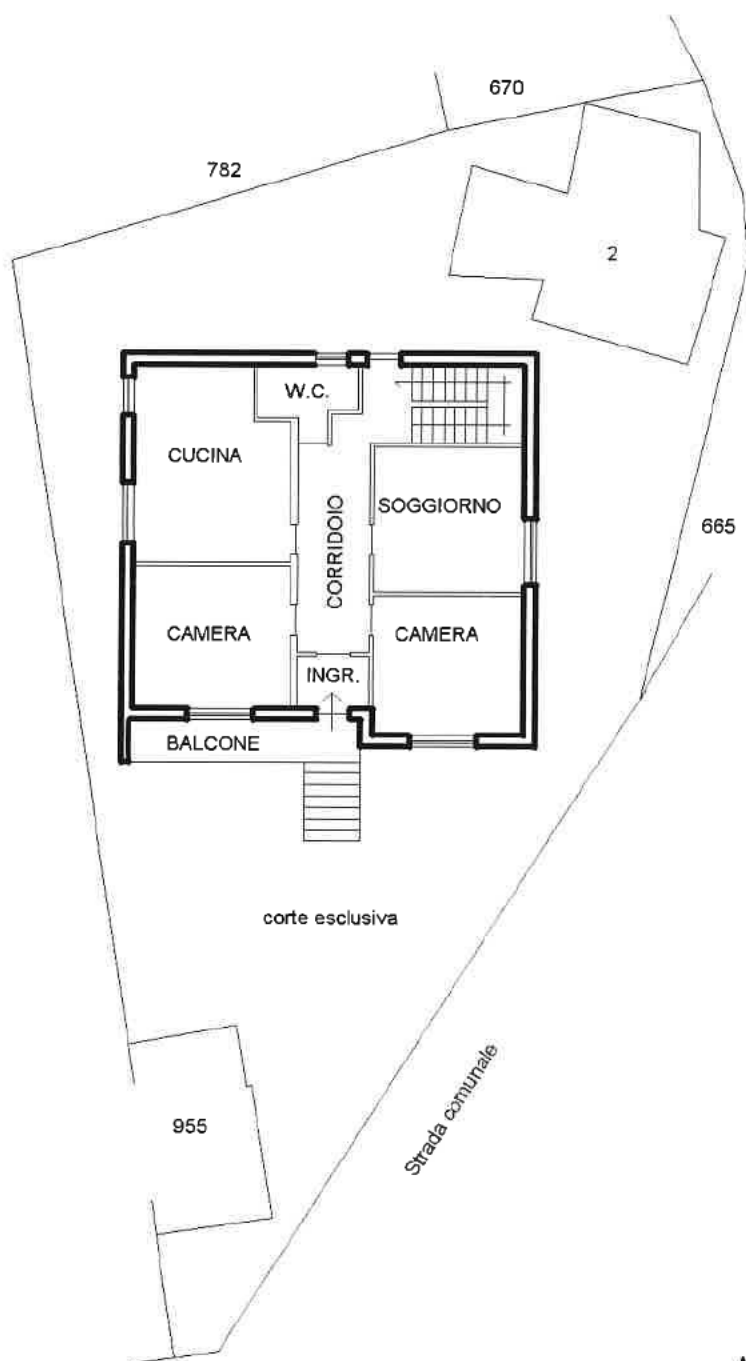
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA  
 H = 2.80



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H = 2.80





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Sondrio

Dichiarazione protocollo n. SO0004103 del 26/01/2023

Comune di Ardenno

Via Xxv Aprile

civ. 39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 526

Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Sondrio

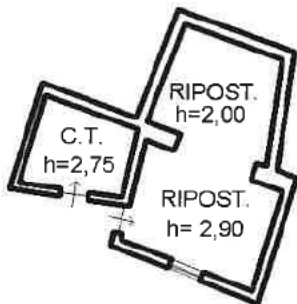
N. 1322

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



*Francesca Colli*

*Ardenno Bauffi*

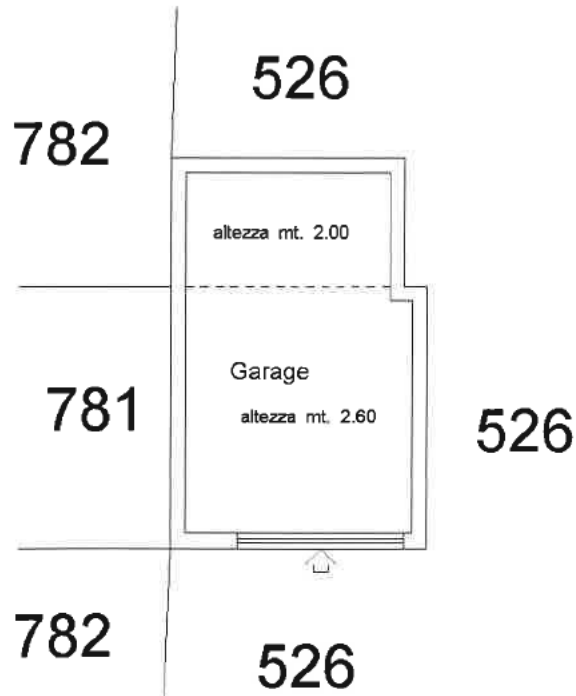


Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 955  
Subalterno:

Compilata da:  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sondrio N. 564

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA



Repertorio n. 10130

ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO

(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno trentuno del mese di  
gennaio

31 gennaio 2024

In Sondrio (SO), Via Trento n. 11.

Avanti a me Dott.ssa Francesca Cottica Notaio in Tirano (SO),  
iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di  
Sondrio (SO), è presente il Geom.:

- BARUFFI FERNANDO, nato a Sondrio (SO) il giorno 2 novembre  
1955, residente in Tresivio (SO), Via Foppa n. 44, Codice  
Fiscale BRFFNN55S02I829X,

della cui identità personale io Notaio sono certa, il quale  
mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di  
asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il  
comparsente, il quale presta quindi il giuramento di rito,  
ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente  
adempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far  
conoscere la verità".

Il presente atto non è soggetto a registrazione ai sensi



dell'articolo 7 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131,  
dell'articolo 11 della Tariffa Parte I e dell'articolo 5  
della Tabella allegate allo stesso D.P.R..

Del presente atto, scritto da me Notaio in parte a mano e in  
parte con mezzi elettronici su due facciate di un foglio, ho  
dato lettura al comparente che lo approva e lo sottoscrive  
alle ore *quindici e meno un'ora.*

*Gerardo Beffa*

*Luca Colucci*

