



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. CARLO CAMNASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 36/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone artigianale a LOVERO (SO), Via alla Piana n. 1, della superficie commerciale di 1.379,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

Trattasi di capannone artigianale, con annessi area di pertinenza e cabina elettrica, il tutto sito in Via alla Piana n. 1, zona periferica del Comune di Lovero (SO).

Il capannone e la cabina elettrica sono stati costruiti nel periodo compreso tra la fine dell'anno 1999 (23 dicembre 1999) e i primi mesi dell'anno 2001 (14 marzo 2001).

La tettoia, ubicata a sud del fabbricato, è stata costruita nell'anno 2004.

Dal punto di vista strutturale il capannone è caratterizzato dai seguenti elementi:

- fondazioni dirette in cemento armato, del tipo a plinto isolato con bicchiere per i pilastri prefabbricati;
- travi in c.a. a sostegno dei pannelli di tamponamento, appoggiate sui plinti;
- pilastri prefabbricati in c.a. con sezione quadrata 50 x 50 cm.;
- travi prefabbricate in c.a.p. con sezione costante;
- tegoli di copertura prefabbricati in c.a.p. ad altezza variabile, di luce 19,00 m.;
- pannelli di tamponamento prefabbricati;
- solaio intermedio in c.a. (sopraporte il blocco "ufficio, spogliatoio, servizi, magazzino, centrale termica") realizzato con lastre prefabbricate tralicciate, integrate da un getto in opera alleggerito con blocchi di polistirolo;
- muratura in blocchi cavi di calcestruzzo con spessore 20-25 cm. (blocco "ufficio, spogliatoio, servizi, magazzino, centrale termica").

Il complesso artigianale è così composto:

- Foglio 12 particella 406 sub. 1 e particella 407 sub. 1 (graffati): capannone artigianale di un piano fuori terra (piano terra) costituito da portico d'ingresso, disimpegno d'ingresso, ufficio, archivio, atrio, due w.c., locale docce, spogliatoio, magazzino con locale inverter, locale centrale termica, laboratorio artigianale e tettoia, oltre a cabina elettrica in corpo staccato;
- Foglio 12 particella 407 sub. 2: copertura del capannone dove sono posizionati n. 312 pannelli fotovoltaici di potenzialità pari a 49,92 Kw;
- Foglio 12 particella 408: area di pertinenza di mq. 3.390 (area non rilevata ma riportata in visura catastale).

Il capannone è in normali condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento per gli uffici, servizi e spogliatoio con caldaia alimentata a gasolio ubicata nel locale centrale termica e con termosifoni;
- impianto di riscaldamento per il laboratorio artigianale con termoconvettori alimentati a G.P.L. (serbatoio GPL interrato ubicato sulla particella 287 di Foglio 12, di proprietà della debitrice

esecutata ma non oggetto della presente perizia in quanto non oggetto di pignoramento);

- impianto idro-sanitario.

Le pavimentazioni sono di tipo industriale (laboratorio e magazzino) e in monocottura/ceramica lucidata (disimpegno d'ingresso, archivio, ufficio, atrio, w.c., locale docce e spogliatoio).

L'immobile Fg. 12 part. 406 sub. 1 e part. 407 sub. 1 (graffati) non risulta essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- **i terreni distinti catastalmente con le particelle 287 e 289 di Foglio 12**, ubicati a sud del complesso artigianale oggetto di stima (particelle 406, 407 e 408) e confinanti con lo stesso, **sono di proprietà della debitrice esecutata ma NON sono oggetto della presente perizia di stima in quanto NON sono oggetto del pignoramento;**

- **il serbatoio di GPL interrato**, a servizio del capannone oggetto di stima (particella 407 di Foglio 12), **insiste sulla particella 287 di Foglio 12 di proprietà della debitrice esecutata ma NON sono oggetto della presente perizia di stima in quanto NON sono oggetto del pignoramento;**

- **l'impianto fotovoltaico e i n. 2 carri ponte installati nel laboratorio artigianale, NON SONO stati considerati nella presente perizia di stima, in quanto gli stessi NON SONO relativi alla "componente immobiliare".**

Identificazione catastale (vedasi visure storiche per immobili del catasto fabbricati nell'Allegato n. 2):

- **foglio 12 particella 406 sub. 1 e particella 407 sub. 1 - graffati (catasto fabbricati)**, categoria D/7, rendita 5.988,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per modifica identificativo del 18/11/2014 Pratica n. SO0094918 in atti dal 18/11/2014 (n. 35172.1/2014);
- **foglio 12 particella 407 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria D/1, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da posa di impianto fotovoltaico del 20/11/2014 Pratica n. SO0095662 in atti dal 20/11/2014 (n. 1712.1/2014) e da successiva variazione nel classamento (classamento e rendita validati) del 30/10/2015 Pratica n. SO0109160 in atti dal 30/10/2015 (n. 51125.1/2015);
- **foglio 12 particella 408 (catasto fabbricati)**, Bene comune non censibile (area), indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. SNC, piano: T, derivante da variazione per riduzione BCNC del 07/05/2008 Pratica n. SO0073804 in atti dal 07/05/2008 (n. 5352.1/2008) e da successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 21/02/2011 Pratica n. SO0036841 in atti dal 21/02/2011 (n. 7527.1/2011).

Il sedime degli edifici (mapp. 406 e 407), e il relativo terreno di pertinenza (B.C.N.C. mapp. 408), insistono sulle aree così distinte al catasto terreni (vedasi visure storiche per immobili del catasto terreni nell'Allegato n. 3):

- Foglio 12 particella 406, ente urbano di are 00.06;

- Foglio 12 particella 407, ente urbano di are 13.04;

- Foglio 12 particella 408, ente urbano di are 33.90.

Confini del complesso immobiliare costituito dalle particelle 406, 407 e 408 di Foglio 12, confinanti tra loro e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa del catasto terreni nell'Allegato n. 1): mapp. 395, mapp. 397, mapp. 399, mapp. 401, mapp. 403, mapp. 405, mapp. 290, mapp. 287, mapp. 281, mapp. 279 e mapp. 276.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.379,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 606.072,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 606.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (30/10/2025) l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** (Comodatario) con "**Contratto di Comodato d'Uso Gratuito**", stipulato il 01/08/2025, con scadenza il 31/07/2028, registrato il 03/10/2025 a Sondrio al n. 774 Serie 3X (**il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento**); nel "Contratto di Comodato d'Uso Gratuito", all'Art. 2, è precisato che la durata è pari alla durata del Contratto di Affitto di Azienda, stipulato dalle stesse società (vedasi sotto), dal 01 agosto 2025 al 31 luglio 2028, e cesserà la sua efficacia nel momento in cui il contratto di affitto dovesse cessare la sua efficacia pe qualsivoglia motivo.

Nell'**allegato n. 7** della presente perizia sono riportati i seguenti documenti:

- Istanza inviata dal sottoscritto perito all'Agenzia delle Entrate il 13/10/2025, protocollata in data 14/10/2025 al n. 65776;
- Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Legale, in data 28/10/2025 n. 70265 del Registro Ufficiale;
- Contratto di Comodato d'Uso Gratuito del 01/08/2025, registrato a Sondrio al n. 774 Serie 3X (allegato alla comunicazione di cui sopra).

Si precisa inoltre che con "**Contratto di Affitto di Azienda**" autenticato il 31/07/2025 dal Dott. Fabio Bellucci, Notaio in Bollate, registrato a ll'Ufficio Territoriale di "Milano DP II" al n. 89014 Serie 1T (**contratto stipulato in data successiva al pignoramento**), la società debitrice esecutata (Concedente) ha concesso in affitto alla Affittuaria (stessa società Comodataria del "Contratto di Comodato d'Uso Gratuito" di cui sopra) il "Complesso aziendale" di proprietà della Concedente avente per oggetto le attività descritte alla lettera A) delle premesse dello stesso "Contratto di Affitto di Azienda". Al punto C) delle premesse è specificato quanto segue: "**Dette attività saranno esercitate nell'immobile di proprietà della concedente in Lovero, via Alla Piana n. 1, che tuttavia non è oggetto del presente negozio giuridico**". Il "Contratto di affitto di Azienda" ha effetto dal 01/08/2025 compreso, con durata di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di efficacia 01/08/2025; alla scadenza dl predetto termine di durata (31/07/2028), il contratto di affitto avrà rinnovo automatico di anno in anno, salvo disdetta da inviarsi da una all'altra parte con lettera raccomandata A/R o pec, almeno tre mesi prima della scadenza. Il canone d'affitto del Complesso aziendale è tra le parti convenuto, tenuto conto degli obblighi, delle facoltà e delle pattuizioni tutte contenute nel contratto, in Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) annui, oltre I.V.A. come per legge, da corrispondersi in rate mensili posticipate di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre I.V.A., ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ciscun mese successivo a quello di riferimento, con modalità conformi alla normativa antiriciclaggio.

Nell'**allegato n. 8** della presente perizia è riportato il Contratto di Affitto di Azienda sopra descritto.

Il sottoscritto perito, anche se il Contratto di Comodato d'Uso Gratuito sopra descritto è stato stipulato in data successiva al pignoramento, ritiene opportuno fornire al Giudice dell'Esecuzione il "valore locativo di mercato" degli immobili oggetto di stima, al fine di consentire eventuali

determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del Codice Civile.

Il "valore locativo di mercato" è stato stimato sulla scorta di indagine di mercato e con il supporto dei valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate; dall'indagine di mercato effettuata risulta che i valori locativi annui di mercato possono essere stimati in circa il 4% del valore di vendita per i "capannoni artigianali" ubicati nel Comune di Lovero.

Nel caso in esame, il sottoscritto perito stima il "**canone locativo annuo di mercato**", relativo al complesso immobiliare pignorato, pari a **Euro 24.000,00** pari a circa il 4% del valore di mercato (di vendita) stimato nella presente perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 30/12/2025 con aggiornamento della banca dati in pari data.

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:

Costituzione di vincolo ai fini edificatori (asservimento), autenticato il 16/12/1999 dalla Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, al n. 121375 di repertorio, **trascritto il 12/01/2000 a Sondrio ai nn. 289/342 (vedasi Allegato n. 23)**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione di vincolo ai fini edificatori.

Con il presente atto sono stati asserviti, a favore del fabbricato da erigersi sui terreni in Comune di Lovero distinti in catasto al Foglio 12 particelle 277, 278, 282, 283, 284, 285, 286 e 288, i mappali 277, 278, 282, 283, 284, 285 e 286 di Foglio 12 per una superficie totale di mq. 2.970 per il quale è realizzabile una superficie coperta massima di mq. 1.485 di fabbricato.

Vincolo paesaggistico.

L'area dove insistono i mappali 406, 407 e 408 di Foglio 12 del Comune di Lovero è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii. (area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati).

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva (annotata), stipulata il 03/06/2008 a firma Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, ai nn. 143449/10213 di repertorio, **iscritta il 10/06/2008 a Sondrio ai nn. 909/7157 (vedasi Allegato n. 20)**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Lovero (SO) e identificati al catasto dei fabbricati, alla data dell'iscrizione ipotecaria, con il Foglio 12 particella 407 e particella 406 - graffate (Cat. D/7) e con il Foglio 12 particella 408 (Ente comune). Presente **Annotazione a Iscrizione del 07/11/2019 nn. 1032/12433** per "Rinegoziazione di mutuo" (vedasi Allegato n. 20).

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 03/06/2008 dalla Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, ai nn. 143451/10214 di repertorio, **iscritta il 10/06/2008 a Sondrio ai nn. 910/7157** (vedasi Allegato n. 20), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 425.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Lovero (SO) e identificati al catasto fabbricati, alla data dell'iscrizione ipotecaria, con il Foglio 12 particella 407 e particella 406 - graffate (Cat. D/7) e con il Foglio 12 particella 408 (Ente comune).

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/03/2015 dalla Dott.ssa Maria Beatrice Milvio, Notaio in Sondrio, ai nn. 19768/8873 di repertorio, **iscritta il 09/04/2015 a Sondrio ai nn. 406/3374** (vedasi Allegato n. 21), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Lovero (SO) e identificati al catasto dei fabbricati con il Foglio 12 particella 407 sub. 1 e particella 406 sub. 1 - graffati (Cat. D/7), con il Foglio 12 particella 407 sub. 2 (Cat. D/1) e con il Foglio 12 particella 408 (Ente comune).

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione attiva, in data 25/03/2025 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 652/10525 di repertorio, **iscritta il 26/03/2025 a Sondrio ai nn. 337/3781** (vedasi Allegato n. 21), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente.

Importo ipoteca: € 598.518,96.

Importo capitale: € 299.259,48.

Ipoteca gravante sulla piena proprietà 1/1 di bene immobile oggetto della presente perizia, sito in Comune di Lovero (SO) e identificato al catasto dei fabbricati con il Foglio 12 particella 407 sub. 1 e particella 406 sub. 1 - graffati (Cat. D/7).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, notificato il 26/05/2025 dall'Ufficiale Giudiziario di Sondrio al n. 564 di repertorio, **trascritto il 11/06/2025 a Sondrio ai nn. 6122/7361** (vedasi Allegato n. 22), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento immobiliare gravante sulla piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Lovero (SO) e identificati al catasto dei fabbricati con il Foglio 12 particella 407 sub. 1 e particella 406 sub. 1 - graffati (Cat. D/7), con il Foglio 12 particella 407 sub. 2 (Cat. D/1) e con il Foglio 12 particella 408 (Ente comune).

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: €. **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 siti in Comune di Lovero, oggetto della presente perizia, non è stato costituito alcun Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 22/12/2009) per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di fusione di società stipulato il 22/12/2009 dalla Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, ai nn. 144389/10740 di repertorio, trascritto il 31/12/2009 a Sondrio ai nn. 12004/15242 (vedasi atto e nota di trascrizione nell'Allegato n. 11).

Per effetto della fusione vengono trasferiti nella costituenda società vari beni immobili in Comune di Lovero (SO), tra cui anche quelli oggetto della presente perizia distinti nel catasto dei fabbricati, alla data dell'atto di fusione, con il Foglio 12 particelle 407 e 406 - graffiati (Cat. D/7) e con il Foglio 12 particella 408 (B.C.N.C. - area).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 01/10/1999 fino al 03/06/2008) per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendite stipulato il 01/10/1999 dalla Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, ai n. 119900/7621 di repertorio, trascritto il 26/10/1999 a Sondrio ai nn. 9583-9584-9585-9586-9587-9588-9589 / 12025-12026-12027-12028-12029-12030-12031 (vedasi atto nell'Allegato n. 9).

L'atto sopra descritto riguarda la compravendita dei terreni siti in Comune di Lovero (SO), distinti al catasto dei terreni, alla data dell'atto, con il Foglio 12 particelle 277, 278, 282, 283, 284, 285, 286 e 288.

*** DATO OSCURATO ***

(dal 03/06/2008 fino al 22/12/2009) per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/06/2008 dalla Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, ai nn. 143447/10212 di repertorio, trascritto il 10/06/2008 a Sondrio ai nn. 5708/7156 (vedasi atto e nota di trascrizione nell'Allegato n. 10).

L'atto sopra descritto riguarda la compravendita del complesso immobiliare artigianale con area di pertinenza, sito in Comune di Lovero (SO), distinto al catasto dei fabbricati, alla data dell'atto, con il

Foglio 12 particelle 407 e 406 - graffate (Cat. D/7) e con il Foglio 12 particella 408 (B.C.N.C. - area).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Lovero il 10/09/1999, prot. n. 2562 (Pratica Edilizia n. 22/L/1999), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione rilevato con materiale inerte (bonifica area edificabile artigianale, con scarifica terreno vegetale e riporto di materiale arido drenante fino al piano stradale); la Domanda di Autorizzazione Edilizia è stata presentata il 13/08/1999 prot. n. 2301; la relativa Autorizzazione Paesistica è stata rilasciata il 10/09/1999 prot. n. 2563 a seguito della Domanda di autorizzazione ambientale presentata il 13/08/1999 prot. n. 2302; i lavori sono iniziati il 11/09/1999 (Segnalazione di inizio dei lavori presentata il 11/10/1999 prot. n. 2580); nell'Allegato n. 12 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 22/L/1999 del Comune di Lovero.

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Lovero il 21/12/1999, prot. n. 3531 (Pratica Edilizia n. 25/1999), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone prefabbricato per insediamento artigianale con annesso ufficio; la Domanda di Concessione Edilizia è stata presentata il 12/10/1999 prot. n. 2892; la relativa Autorizzazione Paesistica n. 25 è stata rilasciata il 09/11/1999 prot. n. 3174 a seguito della Domanda di autorizzazione ambientale del 11/10/1999 e presentata il 12/10/1999; i lavori sono iniziati il 23/12/1999 (Segnalazione di inizio dei lavori presentata il 23/12/1999 prot. n. 3552); nell'Allegato n. 13 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 25/1999 del Comune di Lovero.

Concessione Edilizia in Variante e in Sanatoria rilasciata dal Comune di Lovero il 13/03/2001, prot. n. 754 (Pratica Edilizia n. 25a/1999), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per variante in corso d'opera della C.E. n. 25/99 del 21.12.1999 inerente alla costruzione di capannone prefabbricato con diversa disposizione dei vani interni e modifica delle aperture, ed in Sanatoria per parziale slittamento del sedime in senso longitudinale; la Domanda di Concessione Edilizia in Variante e in Sanatoria è stata presentata il 09/02/2001 prot. n. 371; il relativo Certificato di assenza di danno ambientale n. 1 è stato rilasciato il 14/02/2001 prot. n. 435 a seguito della Richiesta di parere di compatibilità ambientale presentato il 09/02/2001 prot. n. 370; i lavori sono stati ultimati il 14/03/2001 (Comunicazione di fine lavori presentata il 14/03/2001 prot. n. 773); nell'Allegato n. 14 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 25a/1999 del Comune di Lovero.

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Lovero il 03/08/2000, prot. n. 2173 (Pratica Edilizia n. 12/2000), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di cabina elettrica; la Domanda di Autorizzazione Edilizia è stata presentata il 17/07/2000; la relativa Autorizzazione paesistica n. 10 è stata rilasciata il 27/07/2000 prot. n. 2115 a seguito della Domanda di autorizzazione ambientale presentata il 17/07/2000 prot. n. 2020; nell'Allegato n. 15 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 12/2000 del Comune di Lovero.

Il Comune di Lovero ha rilasciato **Autorizzazione di Agibilità il 17/04/2001 prot. n. 1136 (Pratica Edilizia n. 25/1999 e relativa variante in corso d'opera e sanatoria Pratica Edilizia n. 25a/1999)** per il fabbricato artigianale per lavorazione carpenteria metallica composto da piano terra ad uso laboratorio, magazzino, ufficio, spogliatoio, servizi igienici, centrale termica e cabina elettrica (Foglio 12 mappali 406 e 407); la Richiesta di Agibilità, e i relativi allegati, sono stati presentati il

14/03/2001 prot. n. 770; nell'Allegato n. 16 della presente perizia è riportata la documentazione inerente l'Autorizzazione di Agibilità e la relativa Richiesta con gli allegati.

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Lovero il 03/12/2002, prot. n. 4142 (Pratica Edilizia n. 65/2002), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di posa di serbatoio di G.P.L. metallico interrato; la Domanda di Autorizzazione Edilizia è stata presentata il 20/11/2002 prot. n. 3955; la relativa Autorizzazione paesistica n. 9/02 è stata rilasciata il 03/12/2002 prot. n. 4141; si precisa che il serbatoio di G.P.L. è stato posato sul terreno identificato con la particella 287 di Foglio 12 (terreno di proprietà della debitrice eseguita ma non oggetto della presente perizia in quanto non oggetto di pignoramento), ma l'impianto è a servizio del fabbricato oggetto della presente perizia identificato con la particella 407 di Foglio 12 ed inoltre la rete di distribuzione/adduzione, che congiunge il deposito G.P.L. con il fabbricato, è interrata ed insiste per buona parte sul terreno oggetto della presente perizia identificato con la particella 408 di Foglio 12; nell'Allegato n. 17 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 65/2002 del Comune di Lovero.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Lovero il 22/12/2003 prot. n. 4567, da *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una pensilina tecnologica per stoccaggio materiali infiammabili; la relativa Autorizzazione paesistica n. 1/04 è stata rilasciata il 10/03/2004 prot. 887 a seguito della Domanda di autorizzazione paesistica presentata il 22/12/2003 prot. n. 4568; nell'Allegato n. 18 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la D.I.A. presentata al Comune di Lovero il 22/12/2003 prot. 4567.

Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Lovero il 11/07/2007, prot. n. 2488 (Pratica Edilizia n. 125/2007), intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di impianto di produzione energia elettrica con pannelli fotovoltaici; la Domanda di Permesso di Costruire è stata presentata il 27/06/2007 prot. n. 2274; la relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 1/07 è stata rilasciata il 11/07/2007 prot. n. 2487; nell'Allegato n. 19 della presente perizia è riportata la documentazione inerente la Pratica Edilizia n. 125/2007 del Comune di Lovero.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente perizia, in base al **P.G.T. vigente del Comune di Lovero** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 in data 28/02/2015 e pubblicato sul BURL n. 38 del 16/09/2015., ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

- **mappale 406:** "AI - Ambito artigianale - industriale" per l' 86,02% della superficie totale e "S4 - Aree a parcheggio - previsione" per il 13,98% della superficie totale;
- **mappale 407:** "AI - Ambito artigianale - industriale" per il 100,00% della superficie totale;
- **mappale 408:** "AI - Ambito artigianale - industriale" per il 95,00% della superficie totale, "Parco dell'Adda - fascia di salvaguardia fluviale" per il 3,15% della superficie totale e "Strada" per la rimanente parte di superficie.

Nell'allegato n. 6 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lovero in data 29/10/2025 prot. n. 4309/2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevata difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni con realizzazione di due pareti che hanno suddiviso l'ufficio autorizzato in tre locali (disimpegno d'ingresso, archivio e ufficio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. per Sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto riportato nei titoli autorizzativi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria (onere per sanzione amministrativa + contributo sul costo di costruzione + diritti di segreteria + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): **€3.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- realizzate pareti perimetrali sui lati est, sud ed ovest della tettoia ubicata a sud del fabbricato, che è stata autorizzata come tettoia aperta su tali lati;

- realizzata scala metallica che permette l'accesso alla copertura del blocco "uffici, servizi, spogliatoio, magazzino, centrale termica" creando un soppalco praticabile che non è stato autorizzato;

- nell'area di pertinenza sono presenti varie tettoie non autorizzate e sono posati dei container non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino della situazione autorizzata mediante:

- smantellamento delle pareti di chiusura della tettoia sui lati est, sud e ovest;

- smantellamento della scala metallica non autorizzata per l'accesso alla copertura del blocco "uffici, spogliatoi, servizi, magazzino, centrale termica";

- smantellamento delle tettoie non autorizzate presenti sull'area di pertinenza;

- eliminazione dei container presenti sull'area di pertinenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino della situazione autorizzata come sopra descritta: **€10.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni rilevata durante il sopralluogo, rispetto a quanto rappresentato graficamente nella planimetria del catasto fabbricato (realizzazione di due pareti che hanno suddiviso l'ufficio rappresentato nella planimetria catastale in tre locali con destinazione disimpegno d'ingresso, archivio e ufficio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione al catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche).

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per la presentazione di variazione al 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 LOVERO VALTELLINO VIA ALLA PIANA 1

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone artigianale a LOVERO (SO), Via alla Piana n. 1, della superficie commerciale di 1.379,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

Trattasi di capannone artigianale, con annessi area di pertinenza e cabina elettrica, il tutto sito in Via alla Piana n. 1, zona periferica del Comune di Lovero (SO).

Il capannone e la cabina elettrica sono stati costruiti nel periodo compreso tra la fine dell'anno 1999 (23 dicembre 1999) e i primi mesi dell'anno 2001 (14 marzo 2001).

La tettoia, ubicata a sud del fabbricato, è stata costruita nell'anno 2004.

Dal punto di vista strutturale il capannone è caratterizzato dai seguenti elementi:

- fondazioni dirette in cemento armato, del tipo a plinto isolato con bicchiere per i pilastri prefabbricati;
- travi in c.a. a sostegno dei pannelli di tamponamento, appoggiate sui plinti;
- pilastri prefabbricati in c.a. con sezione quadrata 50 x 50 cm.;
- travi prefabbricate in c.a.p. con sezione costante;
- tegoli di copertura prefabbricati in c.a.p. ad altezza variabile, di luce 19,00 m.;
- pannelli di tamponamento prefabbricati;
- solaio intermedio in c.a. (sopra il blocco "ufficio, spogliatoio, servizi, magazzino, centrale termica") realizzato con lastre prefabbricate tralicciate, integrate da un getto in opera alleggerito con blocchi di polistirolo;
- muratura in blocchi cavi di calcestruzzo con spessore 20-25 cm. (blocco "ufficio, spogliatoio, servizi, magazzino, centrale termica").

Il complesso artigianale è così composto:

- Foglio 12 particella 406 sub. 1 e particella 407 sub. 1 (graffati): capannone artigianale di un piano fuori terra (piano terra) costituito da portico d'ingresso, disimpegno d'ingresso, ufficio, archivio, atrio, due w.c., locale docce, spogliatoio, magazzino con locale inverter, locale centrale termica, laboratorio artigianale e tettoia, oltre a cabina elettrica in corpo staccato;
- Foglio 12 particella 407 sub. 2: copertura del capannone dove sono posizionati n. 312 pannelli fotovoltaici di potenzialità pari a 49,92 Kw;
- Foglio 12 particella 408: area di pertinenza di mq. 3.390 (area non rilevata ma riportata in visura catastale).

Il capannone è in normali condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento per gli uffici, servizi e spogliatoio con caldaia alimentata a gasolio ubicata nel locale centrale termica e con termosifoni;
- impianto di riscaldamento per il laboratorio artigianale con termoconvettori alimentati a G.P.L. (serbatoio GPL interrato ubicato sulla particella 287 di Foglio 12, di proprietà della debitrice esecutata ma non oggetto della presente perizia in quanto non oggetto di pignoramento);
- impianto idro-sanitario.

Le pavimentazioni sono di tipo industriale (laboratorio e magazzino) e in monocottura/ceramica lucidata (disimpegno d'ingresso, archivio, ufficio, atrio, w.c., locale docce e spogliatoio).

L'immobile Fg. 12 part. 406 sub. 1 e part. 407 sub. 1 (graffati) non risulta essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- **i terreni distinti catastalmente con le particelle 287 e 289 di Foglio 12**, ubicati a sud del complesso artigianale oggetto di stima (particelle 406, 407 e 408) e confinanti con lo stesso, **sono di proprietà della debitrice esecutata ma NON sono oggetto della presente perizia di stima in quanto NON sono oggetto del pignoramento;**
- **il serbatoio di GPL interrato**, a servizio del capannone oggetto di stima (particella 407 di Foglio 12), **insiste sulla particella 287 di Foglio 12 di proprietà della debitrice esecutata ma NON sono oggetto della presente perizia di stima in quanto NON sono oggetto del pignoramento;**
- **l'impianto fotovoltaico e i n. 2 carri ponte installati nel laboratorio artigianale, NON SONO stati considerati nella presente perizia di stima, in quanto gli stessi NON SONO relativi alla "componente immobiliare".**

Identificazione catastale (vedasi visure storiche per immobili del catasto fabbricati nell'Allegato n. 2):

- **foglio 12 particella 406 sub. 1 e particella 407 sub. 1 - graffati (catasto fabbricati)**, categoria D/7, rendita 5.988,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per modifica identificativo del 18/11/2014 Pratica n. SO0094918 in atti dal 18/11/2014 (n. 35172.1/2014);
- **foglio 12 particella 407 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria D/1, rendita 1.148,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da posa di impianto fotovoltaico del 20/11/2014 Pratica n. SO0095662 in atti dal 20/11/2014 (n. 1712.1/2014) e da successiva variazione nel classamento (classamento e rendita validati) del 30/10/2015 Pratica n. SO0109160 in atti dal 30/10/2015 (n. 51125.1/2015);
- **foglio 12 particella 408 (catasto fabbricati)**, Bene comune non censibile (area), indirizzo catastale: VIA ALLA PIANA n. SNC, piano: T, derivante da variazione per riduzione BCNC del 07/05/2008 Pratica n. SO0073804 in atti dal 07/05/2008 (n. 5352.1/2008) e da successiva variazione toponomastica richiesta dal Comune del 21/02/2011 Pratica n. SO0036841 in atti dal 21/02/2011 (n. 7527.1/2011).

Il sedime degli edifici (mapp. 406 e 407), e il relativo terreno di pertinenza (B.C.N.C. mapp. 408), insistono sulle aree così distinte al catasto terreni (vedasi visure storiche per immobili del catasto terreni nell'Allegato n. 3):

- Foglio 12 particella 406, ente urbano di are 00.06;
- Foglio 12 particella 407, ente urbano di are 13.04;
- Foglio 12 particella 408, ente urbano di are 33.90.

Confini del complesso immobiliare costituito dalle particelle 406, 407 e 408 di Foglio 12, confinanti tra loro e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa del catasto terreni nell'Allegato n. 1): mapp. 395, mapp. 397, mapp. 399, mapp. 401, mapp. 403, mapp. 405,

mapp. 290, mapp. 287, mapp. 281, mapp. 279 e mapp. 276.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, in un'area artigianale.

Le zone limitrofe si trovano in area agricola.

Il più importante centro limitrofo è Tirano, distante circa Km. 10.

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

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
Laboratorio Artigianale al piano terra	1.012,00	x	100 %	=	1.012,00
Magazzino e locale inverter al piano terra	79,50	x	80 %	=	63,60
Ufficio, archivio e ingresso al piano terra	53,00	x	120 %	=	63,60
Servizi e spogliatoio al piano terra	39,00	x	120 %	=	46,80
Portico d'ingresso	4,50	x	25 %	=	1,13
Tettoia	99,50	x	50 %	=	49,75
Locale centrale termica	13,00	x	40 %	=	5,20
Cabina elettrica (particella 406)	5,50	x	25 %	=	1,38
Area di pertinenza (B.C.N.C. particella 408)	3.390,00	x	4 %	=	135,60
Totale:	4.696,00				1.379,05

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 agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del

sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 30/10/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.379,05 x 450,00 = 620.572,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 620.572,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 620.572,50

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 2025, Semestre 1 - Comune di Lovero - Fascia "extraurbana" - Codice zona "R1":

- Capannoni tipici, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 350,00 - valore massimo €/mq. 450,00;
- Capannoni tipici, stato conservativo ottimo: valore minimo €/mq. 500,00 - valore massimo €/mq. 600,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa:

- 1) Estratto di mappa del catasto terreni;
- 2) Visure storiche per immobili del catasto fabbricati;
- 3) Visure storiche per immobili del catasto terreni;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del catasto fabbricati;
- 5) Planimetrie del catasto fabbricati;
- 6) P.G.T. Vigente del Comune di Lovero;
- 7) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Legale, in data 28/10/2025 n. 70265 del Registro Ufficiale, in evasione a istanza inviata il 13/10/2025 e protocollata in data 14/10/2025 al n. 65776, con allegato Contratto di Comodato d'Uso Gratuito;
- 8) Contratto di Affitto di Azienda autenticato il 31/07/2025 dal Dott. Fabio Bellucci, Notaio in Bollate, registrato all' Ufficio Territoriale di "Milano DP II" al n. 89014 Serie 1T;
- 9) Atto di compravendite del 01/10/1999 a rogito Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, rep. 119900/7621, trascritto a Sondrio il 26/10/1999 ai nn. 9583-9584-9585-9586-9587-9588-9589 Reg.

Part. e ai nn. 12025-12026-12027-12028-12029-12030-12031 Reg. Gen.;

10) Atto di compravendita del 03/06/2008 a rogito Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, rep. 143447/10212, trascritto a Sondrio il 10/06/2008 al n. 5708 Reg. Part. e al n. 7156 Reg. Gen.;

11) Atto di fusione di società del 22/12/2009 a rogito Dott.ssa Lucia Balconi, Notaio in Sondrio, rep. 144389/10740, trascritto a Sondrio il 31/12/2009 al n. 12004 Reg. Part. e al n. 15242 Reg. Gen.;

12) Pratica Edilizia n. 22/L/1999 del Comune di Lovero;

13) Pratica Edilizia n. 25/1999 del Comune di Lovero;

14) Pratica Edilizia n. 25a/1999 del Comune di Lovero;

15) Pratica Edilizia n. 12/2000 del Comune di Lovero;

16) Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Lovero il 17/04/2001 prot. 1136;

17) Pratica Edilizia n. 65/2002 del Comune di Lovero;

18) Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Lovero il 22.12.2003 prot. 4567;

19) Pratica Edilizia n. 125/2007 del Comune di Lovero;

20) Note di Iscrizione contro "dante causa della debitrice esecutata";

21) Note di Iscrizione contro "debitrice esecutata";

22) Nota di Trascrizione contro "debitrice esecutata" (pignoramento);

23) Nota di Trascrizione contro "dante causa della debitrice esecutata" (costituzione di vincolo ai fini edificatori / asservimento);

24) Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 76).

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	capannone artigianale	1.379,05	0,00	620.572,50	620.572,50
				620.572,50 €	620.572,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 606.072,50**



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
Arrotondamento del valore finale:	€. 72,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 606.000,00

data 03/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Alessandro Negrini