



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Erio Della Nave

CF:DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

email: geometradellanave@gmail.com

PEC: erio.dellanave@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a TIRANO Via Lungo Adda V Alpini 109, della superficie commerciale di **3.513,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in via Lungo Adda V Alpini n. 109 in Comune di Tirano.

Si precisa che il locale trasformatori posto a piano terra serve anche capannone limitrofo non oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 300 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 11.990,73 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Adda V Alpini, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ivi compreso il canale all'interno della medesima (da nord in senso orario): part. 987, 282, strada, 781 e 975.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

B capannone artigianale a TIRANO Via Lungo Adda V Alpini 109, della superficie commerciale di **2.850,85** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 68 restanti

Trattasi di capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in via Lungo Adda V Alpini n. 109 in Comune di Tirano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 781 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.320,82 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Adda V Alpini, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ivi compreso il canale all'interno della medesima (da nord in senso orario): limite di foglio, part. 975, 300, strada, part. 720, 718, 720, strada e limite di foglio

██████████ Oneri utilista della superficie; DEMANIO DELLO STATO RAMO IDRICO: Comproprietario; COMUNE DI TIRANO: Comproprietario

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

6.363,98 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.518.561,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.518.561,44
Data di conclusione della relazione:	13/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

I beni in oggetto risultano essere liberi da persone, ma si segnala la presenza di macchinari, mobilio, attrezzature e oggetti di proprietà della parte esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

superficie, stipulata il 28/07/1994 a firma di Paolo Cerasi ai nn. 1760/344 di repertorio, registrata il 05/08/1994 a Tirano ai nn. 524, trascritta il 23/08/1994 a Sondrio ai nn. 5870-5871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di convenzione.

La formalità è riferita solamente a Attuale mappale 781.

Con il presente atto il "COMUNE DI TIRANO" ha concesso alla società [REDACTED] il diritto di superficie; diritto comprendente la facoltà di costruire e mantenere fabbricati al di sopra ed al di sotto del terreno, avente durata di anni novantanove, rinnovabile alla scadenza per ulteriore periodo di anni novantanove.

superficie, stipulata il 19/07/1989 a firma di Battista Schiantarelli ai nn. 98344/29900 di repertorio, registrata il 27/07/1989 a Sondrio ai nn. 747, trascritta il 12/08/1989 a Sondrio ai nn. 5969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di convenzione.

La formalità è riferita solamente a Attuale mappale 781

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , stipulata il 09/11/2009 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. 105634/35532 di repertorio, registrata il 13/11/2009 a Sondrio ai nn. 1902, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 1.000.000,00.



Durata ipoteca: 3 anni

ipoteca , stipulata il 31/08/2015 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 14221/41764 di repertorio, registrata il 02/09/2015 ai nn. 1121, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 180 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di distanza, stipulata il 03/07/1998 a firma di Giandomenico Schiantarelli ai nn. 60837 di repertorio, trascritta il 22/07/1998 a Sondrio ai nn. 6709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

La formalità è riferita solamente a Mappale 300

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
---	---------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di lotto di terreno compreso nell'area p.i.p. comprensoriale di tirano (dal 19/07/1989), con atto stipulato il 19/07/1989 a firma di Battista Schiantarelli ai nn. 98345/29901 di repertorio, registrato il 27/07/1989 a Sondrio ai nn. 239, trascritto il 12/08/1989 a Sondrio ai nn. 5970

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Convenzione (dal 28/07/1994), con atto stipulato il 28/07/1994 a firma di Paolo Cerasi ai nn. 1760/344 di repertorio, registrato il 05/08/1994 a Tirano ai nn. 524, trascritto il 23/08/1994 a Sondrio ai nn. 5870-5871.

Il titolo è riferito solamente a Attuale mappale 781.

Con il presente atto il "COMUNE DI TIRANO" ha concesso alla società [REDACTED] il diritto di superficie; diritto comprendente la facoltà di costruire e mantenere fabbricati al di sopra ed al di sotto del terreno, avente durata di anni novantanove, rinnovabile alla scadenza per ulteriore periodo di anni novantanove.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **52/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione capannone con annessi servizi tecnologici, presentata il 27/05/1989 con il n. 8216 di protocollo, rilasciata il 28/07/1989 con il n. 52/1988 di protocollo, agibilità del 12/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a Attuale mappale 300

Autorizzazione di variante per opere in corso N. **105/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti esterne, rilasciata il 01/02/1991 con il n. 105/1990 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Attuale mappale 300

Concessione edilizia N. **37/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento complesso industriale, presentata il 07/04/1994 con il n. 5793 di protocollo, rilasciata il 03/08/1994 con il n. 5793 di protocollo, agibilità del 29/11/1996 con il n. 84/1996 di protocollo

Ambientale semplificata N. **12056**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione e/o modifiche pozzetti, presentata il 11/06/2016 con il n. 9215 di protocollo, rilasciata il 03/08/2016 con il n. 12056 di protocollo.

Segue CILA n. 8748-2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 13 del 18.04.2013, l'immobile ricade in zona Art. 60.3 Ambito artigianale industriale 2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il P.G.T. si attua secondo il P.I.P. (comparto sovra comunale) approvato con Del.G.R.L. n. 42455 del 12/04/1999 e s.m.i. e le n.t.a. del P.I.P. del "comparto comunale" approvato con del. C.C. n. 57 del 27/10/1993 e s.m.i. con i relativi indici urbanistici ed edilizi. Alla scadenza delle singole convenzioni comunque sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a),b),c),e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

La superficie da destinare a parcheggio privato non potrà comunque essere inferiore a 1 mq/10 mc. tenendo in considerazione che il volume è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SLP per un'altezza di ml 3,50 (e comunque non inferiore a mq. 17 per addetto). Lo strumento attuativo può prevedere la costruzione in aderenza sul confine quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- con uguali caratteristiche architettoniche
- sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN TIRANO VIA LUNGO ADDA V ALPINI 109

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a TIRANO Via Lungo Adda V Alpini 109, della superficie commerciale di **3.513,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in via Lungo Adda V Alpini n. 109 in Comune di Tirano.

Si precisa che il locale trasformatori posto a piano terra serve anche capannone limitrofo non oggetto della presente stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 300 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 11.990,73 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Adda V Alpini, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ivi compreso il canale all'interno della medesima (da nord in senso orario): part. 987, 282, strada, 781 e 975.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio e Bormio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato industriale, il quale si sviluppa su due piani fuori terra oltre a interrato, così catastalmente composto:

- Piano interrato: cunicoli di recupero aria, centrali di condizionamento e locali filtri;
- Piano terra: ampia sala torcitori, centrali di condizionamento e trattamento aria, locali tecnici quali locali generatori, cabina Enel, locale trasformatori;
- Piano primo: corridoi e centrali di condizionamento locali e trattamento aria.

Completa la proprietà area esterna di pertinenza esclusiva.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Cunicoli recupero aria	580,00	x	10 %	=	58,00
Locali tecnici seminterrati	256,00	x	30 %	=	76,80
Locali tecnici fuori terra	659,00	x	100 %	=	659,00
Sala torcatoi	2.680,00	x	100 %	=	2.680,00
Corte	3.933,00	x	1 %	=	39,33
Totale:	8.108,00				3.513,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.513,13 x 500,00 = **1.756.565,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.756.565,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.756.565,00**

BENI IN TIRANO VIA LUNGO ADDA V ALPINI 109

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a TIRANO Via Lungo Adda V Alpini 109, della superficie commerciale di **2.850,85** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 68 restanti

Trattasi di capannone industriale che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in via Lungo Adda V Alpini n. 109 in Comune di Tirano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 5,80. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 781 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.320,82 Euro, indirizzo catastale: Via Lungo Adda V Alpini, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ivi compreso il canale all'interno della medesima (da nord in senso orario): limite



di foglio, part. 975, 300, strada, part. 720, 718, 720, strada e limite di foglio

██████████ Oneri utilista della superficie; DEMANIO DELLO STATO RAMO IDRICO: Comproprietario; COMUNE DI TIRANO: Comproprietario

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio e Bormio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato industriale, il quale si sviluppa su due piani fuori terra oltre a interrato, così catastalmente composto:

- Piano interrato: cunicoli di recupero aria, centrali di condizionamento e locali filtri;
- Piano terra: ampia sala torcitoi, centrali di condizionamento e trattamento aria, locali tecnici quali locali generatori, cabina Enel, locale trasformatori;
- Piano primo: corridoi e centrali di condizionamento locali e trattamento aria.

Completa la proprietà area esterna di pertinenza esclusiva.

Si precisa che il fabbricato con terreno di pertinenza distinto con la particella 781, è di titolarità dell'esecutata società ██████████ per il diritto di superficie avente durata di anni novantanove decorrenti dal 28 luglio 1994.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cunicoli recupero aria	495,00	x	10 %	=	49,50
Sala torcitoi	2.242,00	x	100 %	=	2.242,00
Locali tecnici seminterrati	255,00	x	30 %	=	76,50
Locali tecnici fuori terra	457,00	x	100 %	=	457,00
Corte	2.585,00	x	1 %	=	25,85
Totale:	6.034,00				2.850,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.850,85 x 500,00 = **1.425.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.425.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 979.079,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Tirano, agenzie: Sondrio

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	3.513,13	0,00	1.756.565,00	1.756.565,00
B	capannone artigianale	2.850,85	0,00	1.425.425,00	979.079,80
				3.181.990,00 €	2.735.644,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------



Spese non pagate come derivante da comunicazione del Comune di Tirano protocollo N.0012166/2025 del 07/07/2025 per IMU e TARI	-217.083,36
	217.083,36 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.518.561,44**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.518.561,44**

data 13/12/2025

il tecnico incaricato
Erio Della Nave

