



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DAVIDE MORINI

CUSTODE:

DOTT. PAOLO ARTURO MAIFRE'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Giuliana Mattaboni

CF:MTTGLN71C42I829A

con studio in SONDRIO (SO) Via Aldo Moro, 24

telefono: 0342511296

email: giuliana@studiomattaboni.it

PEC: giuliana.mattaboni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

laboratorio artigianale a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie catastale di **191,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come laboratorio e attualmente adibita a officina e magazzino. L'unità è composta da un ampio locale della superficie netta di circa mq.158,00 caratterizzato da accessi carrabili posti sul fronte est e un'altezza utile interna variabile tra un minimo di m.3,17 un massimo di m.3,36. In corrispondenza dell'angolo nord-est è presente un ulteriore vano ad uso deposito dalla superficie netta di circa mq.15.00, avente un'altezza interna pari a m.2,53.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'originario sub.1 - partica n.SO0018141 per divisione del 02/03/2006 (n.2122.1/2006) e successiva variazione del 10/04/2017, pratica n.SO0018598 per aggiornamento planimetrico (correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.SO0018141/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: sub.14, fabbricato n.244, corte fabbricato n.244, corte fabbricato n.251 e ancora sub.14.

B

magazzino a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie catastale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come magazzino. L'unità, di forma irregolare, è composta da un piccolo vano ad uso ufficio e da quattro vani uso magazzino-ripostiglio, per una superficie netta totale di circa mq.119,00. L'accesso avviene dall'unità limitrofa sub.13, di cui è pertinenza, e da due ingressi indipendenti posti sui lati nord e sud. Le altezze interne sono variabili tra un minimo di m. 2,18 e un massimo di m. 3.43. L'unità risulta parzialmente interrata nella porzione nord/est.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 119 mq, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'originario sub.1 - partica n.SO0018141 per divisione del 02/03/2006 (n.2122.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. n.785, mapp. n.783, fabbricato n.244, sub.13 e corte fabbricato n.251.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.200,00
Data di conclusione della relazione:	23/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 3 marzo 2026, la sottoscritta ha avuto accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario nominato. L'esecutato ha dichiarato che i locali adibiti a laboratorio e magazzino, vengono da lui utilizzati come depositi, precisando che non esistono contratti di locazione in essere; tale circostanza è confermata dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in risposta all'istanza protocollata il 12 dicembre 2025 al n.1489. L'esecutato ha inoltre precisato che il vano centrale termica, allocato al piano terra, è di uso comune a tutto il fabbricato.

3.A GIORNALI DI INFORMAZIONE

Si segnalano, quali testate di informazione locale aventi diffusione nella zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati, il settimanale "CENTRO VALLE" e il quotidiano "LA PROVINCIA DI SONDRIO".

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 22/04/2026, con aggiornamento della banca dati al 21/04/2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2008 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 70935/21617 di repertorio, iscritta il 23/09/2008 a Sondrio ai nn. 11197/1457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 333.000,00.



Importo capitale: Euro 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Iscrizione ipotecaria gravante sui beni immobili siti in Comune di Madesimo (SO), censiti al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251 subb.13-14.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 10/09/2025 dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio al n. 978 di repertorio, trascritto il 25/09/2025 a Sondrio ai nn. 11768/9812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Pignoramento gravante sui beni immobili siti in Comune di Madesimo (SO), censiti al catasto fabbricati con il Foglio 61 mappale 251 subb.13-14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che la ricostruzione della provenienza e la relativa cronistoria dei passaggi di proprietà sono state condotte risalendo all'originaria consistenza immobiliare censita al Foglio 61, mappale 251, sub.1. Quest'ultima unità, a seguito di variazione catastale per divisione avvenuta in data 02/03/2006 (pratica n. SO0018141), ha dato origine agli attuali subb. 13 e 14, oggetto di procedura esecutiva.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto (dal 12/07/2002). Riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario avvenuta in data 12/07/2002 (Voltura catastale per la riunione di usufrutto n.258.1/2002 - Pratica n.00123354 in atti dal 29/01/2003).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di vendita immobiliare (dal 05/05/1969 fino al 21/12/1991), con atto stipulato il 05/05/1969 a firma di Notaio Paolo Bossi ai nn. 29842/12842 di repertorio, registrato il 23/05/1969 a Chiavenna ai nn. 210 Vol. 88, trascritto il 26/05/1969 a Sondrio ai nn. 3322/3752.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 dell'usufrutto, in forza di donazione con riserva di usufrutto (dal 21/12/1991 fino al 12/07/2002), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di Notaio Antonio Ratti ai nn. 1800/141 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a Chiavenna ai nn. 11 Mod. 1V, trascritto il 15/01/1992 a Sondrio ai nn. 754/803.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di donazione con riserva di usufrutto (dal 21/12/1991 fino al 12/07/2002), con atto stipulato il 21/12/1991 a firma di



Notaio Antonio Ratti ai nn. 1800/141 di repertorio, registrato il 10/01/1992 a Chiavenna ai nn. 11 Mod. 1V, trascritto il 15/01/1992 a Sondrio ai nn. 754/803.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato tra gli anni '50 e '70. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Madesimo, si riporta la cronistoria dei titoli abilitativi e l'analisi della documentazione reperita.

. Istanza del 17/09/1952 (Prot. 2178): prima pratica edilizia reperita, relativa alla costruzione di un locale ad uso officina meccanica (porzione sud) e sovrastanti unità abitative. Sono presenti gli elaborati grafici di progetto e risulta rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 21/03/1959 per i due appartamenti soprastanti l'officina. Si segnala che, sebbene sia presente l'abitabilità, **non è stato rinvenuto agli atti il relativo Nulla Osta.**

. Edificazione Porzione Nord (Officina): per la restante porzione dell'officina meccanica (porzione nord), l'accesso agli atti ha dato esito negativo. **Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia specifica relativa all'edificazione originaria di tale porzione.**

. Nulla Osta prot.1075 del 14/09/1966: rilasciato dal Sindaco del Comune di Isolato per l'ampliamento di fabbricato ad uso provvisorio magazzino.

. Nulla Osta prot.3903 del 17/07/1976: rilasciato dal Sindaco del Comune di Isolato per la costruzione di un vano interrato adibito a magazzino e centrale termica. Gli elaborati grafici di questa pratica mostrano l'intera officina, suggerendo che i documenti mancanti della porzione nord fossero all'epoca esistenti ma poi andati smarriti.

. Condonio Edilizio n. 20 (Prot. 1094 del 20/03/1986): istanza presentata ai sensi della Legge 47/85 per opere di ampliamento sui lati nord e ovest della particella 251 (superficie complessiva da sanare mq.120). Opere realizzate tra il 1960 e il 1966, consistenti in una cantina (interrata) e un magazzino/laboratorio in legno (fuori terra). La pratica risulta completa di elaborati grafici, foto, relazione tecnica, prova dell'accatastamento e versamento dell'oblazione. **Tuttavia, non risulta ad oggi rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria.**

. Concessione Edilizia n. 09/2001 (Prot. 776 del 05/02/2001): relativa alla demolizione di corpi aggiunti fatiscenti a nord e alla realizzazione di una nuova tettoia (m 8,00 x 6,00) destinata a deposito legname.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente del Comune di Madesimo.

Il mappale 251 di foglio 61 del Comune di Madesimo ricade, in base al P.G.T. vigente del Comune di Madesimo, in zona "T1 - Tessuto urbano dell'ambito di Madesimo" (Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'analisi dello stato legittimo dell'immobile si basa sulla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, con particolare riferimento **all'istanza di Condonio Edilizio n. 20 (Prot. 1094 del 20/03/1986) presentata ai sensi della Legge 47/85.** Sebbene per tale pratica non risulti ad oggi rilasciata la formale Concessione Edilizia in Sanatoria, **essa viene assunta come base della**



legittimità per le opere realizzate.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune divergenze distributive interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica di Condonò. Le difformità, suddivise per unità immobiliari, possono essere così sintetizzate.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 13 (Laboratorio)

L'ampio locale adibito a laboratorio non presenta le divisioni in muratura rappresentate nell'elaborato grafico allegato al Condonò del 1986. Il locale "magazzino", originariamente previsto nella zona sud/ovest, è inesistente, rendendo l'intera area un unico ambiente di ampie dimensioni. In aderenza al locale caldaia è presente un piccolo vano strutturalmente e funzionalmente non comunicante con la centrale termica stessa.

UNITA' IMMOBILIARE SUB. 14 (locali accessori - magazzini)

L'unità presenta modifiche nella distribuzione interna, attuata mediante la realizzazione di pareti leggere in legno e cartongesso non rappresentate nella tavola grafica allegata al Condonò, nonché alla presenza di piccoli soppalchi. Il ripostiglio situato a sud-ovest risulta attualmente adibito a ufficio. La parte fuori terra del magazzino a nord presenta un soppalco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni amministrative e oneri professionali: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le unità immobiliari non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate per le seguenti difformità.

SUB. 13: mancata rappresentazione dell'abbattimento del setto murario e della chiusura della comunicazione con la centrale termica. In planimetria è indicata un'altezza di 3,10 m., mentre le quote reali variano tra 3,17 m. e 3,36 m. (causate da un salto di quota del pavimento). Il vano a nord-est, adiacente alla centrale termica, presenta un'altezza di 2,53 m.

SUB. 14: la planimetria vigente non rappresenta le attuali suddivisioni in legno/cartongesso né la nuova destinazione a ufficio del locale sud-ovest. Non risulta denunciato il soppalco presente nella porzione nord. L'altezza indicata in planimetria (2,65 m.) non corrisponde al rilievo, che evidenzia quote variabili da un minimo di 2,18 m. a un massimo di 3,43 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO PIAZZA GEMELLI 13

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie catastale di **191,00 mq**



per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come laboratorio e attualmente adibita a officina e magazzino. L'unità è composta da un ampio locale della superficie netta di circa mq.158,00 caratterizzato da accessi carrabili posti sul fronte est e un'altezza utile interna variabile tra un minimo di m.3,17 un massimo di m.3,36. In corrispondenza dell'angolo nord-est è presente un ulteriore vano ad uso deposito dalla superficie netta di circa mq.15.00, avente un'altezza interna pari a m.2,53.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 180 mq, rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'originario sub.1 - partica n.SO0018141 per divisione del 02/03/2006 (n.2122.1/2006) e successiva variazione del 10/04/2017, pratica n.SO0018598 per aggiornamento planimetrico (correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.SO0018141/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: sub.14, fabbricato n.244, corte fabbricato n.244, corte fabbricato n.251 e ancora sub.14.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Madesimo (SO) al piano terra di un edificio con affaccio diretto su Piazza Gemelli. Si tratta di una zona centrale dell'abitato, caratterizzata da una destinazione d'uso prevalente residenziale.

Il contesto è quello tipico di una località montana ad alta vocazione turistica, situata in prossimità del confine svizzero; il centro urbano e commerciale più importante nelle vicinanze, punto di riferimento per i servizi principali della valle, è Chiavenna. Sotto il profilo della viabilità, si segnala una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze del fabbricato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione artigianale situata al piano terra di un edificio di maggior consistenza, ubicato nel Comune di Madesimo (SO) con affaccio su Piazza Gemelli. L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra oltre a un piano sottotetto e presenta una distribuzione funzionale mista. Al piano terra, oltre all'unità in esame (subalterno 13), si trovano un magazzino (subalterno 14) e il locale centrale termica comune. I piani superiori sono interamente destinati a civile abitazione, con la seguente ripartizione: tre appartamenti al piano primo (subb. 2, 3 e 4), due unità al piano secondo (subb. 15 e 16), tre unità al piano terzo (subb. 7, 8 e 9) e infine tre unità al piano quarto/sottotetto (subb. 10, 11 e 12).

L'unità immobiliare sub. 13, catastalmente censita come laboratorio (categoria C/3), è attualmente utilizzata come officina meccanica e deposito. L'accesso principale avviene direttamente dalla quota stradale di Piazza Gemelli attraverso due aperture carrabili poste sul fronte est del fabbricato. Internamente, l'unità si sviluppa principalmente in un unico grande locale adibito a laboratorio, caratterizzato da una pianta regolare e da una superficie netta di circa mq. 158,00. Il locale ha un'altezza utile variabile, compresa tra un minimo di m 3,17 e un massimo di m 3,36. In corrispondenza dell'angolo nord-est dell'unità è presente un ulteriore vano, ad uso deposito, con superficie netta di circa mq.15,00 e altezza interna di m 2,53. All'interno del locale laboratorio sono presenti delle fosse d'ispezione incassate nel pavimento, specificamente realizzate per le attività di officina meccanica.

Si precisa che l'unità immobiliare sub. 13 è direttamente collegata, internamente, con l'unità sub. 14, di fatto sua pertinenza esclusiva. Quest'ultima si estende sui lati nord ed ovest del fabbricato ed è



costituita da un piccolo ufficio e da tre magazzini con separato ripostiglio.

Dal punto di vista costruttivo, i locali presentano pareti perimetrali in muratura portante con pilastri in cemento armato a vista. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento. I serramenti esterni sono costituiti da portoni metallici con specchiature vetrate. L'impiantistica elettrica è di tipo industriale con distribuzione a vista mediante canaline esterne.

Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento, l'immobile deve considerarsi allo stato attuale privo di impianto di riscaldamento. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un vecchio boiler elettrico, come rilevabile dalla documentazione fotografica, ma non più funzionante.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	191,00	x	100 %	=	191,00
Totale:	191,00				191,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il procedimento di stima è stata utilizzata la superficie catastale (mq) ed i relativi prezzi medi di mercato (€/mq) rilevati per immobili con caratteristiche tipologiche e vetustà analoghe, ubicati in zone limitrofe a quella in esame. La superficie catastale è stata verificata con i rilievi diretti eseguiti in loco e con la planimetria catastale; la superficie è stata computata al lordo delle murature perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% per le murature di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 191,00 x 1.000,00 = **191.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 191.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 191.000,00**



BENI IN MADESIMO PIAZZA GEMELLI 13

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino a MADESIMO Piazza Gemelli 13, della superficie catastale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato posta al piano terra, catastalmente censita come magazzino. L'unità, di forma irregolare, è composta da un piccolo vano ad uso ufficio e da quattro vani uso magazzino-ripostiglio, per una superficie netta totale di circa mq.119,00. L'accesso avviene dall'unità limitrofa sub.13, di cui è pertinenza, e da due ingressi indipendenti posti sui lati nord e sud. Le altezze interne sono variabili tra un minimo di m. 2,18 e un massimo di m. 3.43. L'unità risulta parzialmente interrata nella porzione nord/est.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 251 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 119 mq, rendita 245,83 Euro, indirizzo catastale: Piazza Gemelli, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'originario sub.1 - partica n.SO0018141 per divisione del 02/03/2006 (n.2122.1/2006).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. n.785, mapp. n.783, fabbricato n.244, sub.13 e corte fabbricato n.251.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Madesimo (SO) al piano terra di un edificio con affaccio diretto su Piazza Gemelli. Si tratta di una zona centrale dell'abitato, caratterizzata da una destinazione d'uso prevalente residenziale.

Il contesto è quello tipico di una località montana ad alta vocazione turistica, situata in prossimità del confine svizzero; il centro urbano e commerciale più importante nelle vicinanze, punto di riferimento per i servizi principali della valle, è Chiavenna. Sotto il profilo della viabilità, si segnala una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze del fabbricato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione magazzino/deposito situata al piano terra dell'edificio sito in Madesimo (SO), Piazza Gemelli. L'unità si configura come un corpo di fabbrica adiacente al volume principale dell'edificio, caratterizzato da un'altezza inferiore rispetto a quest'ultimo.

L'unità immobiliare sub. 14, catastalmente censita come magazzino (categoria C/2), presenta una conformazione planimetrica irregolare e si estende lungo i lati nord ed ovest del fabbricato. L'unità è composta da un piccolo vano ad uso ufficio e da quattro vani ad uso magazzino - ripostiglio, per una superficie netta totale di circa mq.119,00.

L'accessibilità è garantita internamente attraverso l'unità limitrofa sub. 13, di cui il sub. 14 costituisce di fatto una pertinenza funzionale. Esternamente, l'unità dispone di due ingressi indipendenti: un accesso posto sul lato sud (per il locale ufficio) e uno sul lato nord (per la zona magazzino). Lo spazio interno è caratterizzato da altezze utili variabili tra un minimo di m. 2,18 e un massimo di m. 3.43. A causa della morfologia del lotto, l'unità risulta parzialmente interrata (porzione a nord/est), mentre la restante parte è fuori terra.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile presenta una struttura mista: una porzione è realizzata in muratura tradizionale (porzione interrata), mentre la parte fuori terra sul lato nord-ovest ed ovest è eseguita con tamponature e finiture in legno. La copertura è del tipo a terrazza piana, attualmente



rifinita con guaina bituminosa a vista.

Le pavimentazioni interne sono realizzate in battuto di cemento industriale nei magazzini e in legno nel vano ufficio. Per quanto riguarda le dotazioni, è presente un lavandino di servizio nel locale deposito. L'unità è priva di impianto di riscaldamento funzionante e dispone di un vecchio boiler elettrico per la produzione di acqua calda, anch'esso da considerarsi non operativo.

L'unità immobiliare NON è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino e ripostiglio	129,00	x	100 %	=	129,00
Totale:	129,00				129,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il procedimento di stima è stata utilizzata la superficie catastale (mq) ed i relativi prezzi medi di mercato (€/mq) rilevati per immobili con caratteristiche tipologiche e vetustà analoghe, ubicati in zone limitrofe a quella in esame. La superficie catastale è stata verificata con i rilievi diretti eseguiti in loco e con la planimetria catastale; la superficie è stata computata al lordo delle murature perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% per le murature di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,00 x 800,00 = **103.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 103.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 103.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove allocati i beni oggetto di stima. Il prezzo così determinato viene parametrato e corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da acquisire il prezzo più congruo. Tale prezzo viene poi moltiplicato per il parametro relativo alla consistenza, andando così ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.



Le fonti di informazione sono:

Fonti indirette (comparabili): immobili collocabili nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali.

Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); listino del Borsino Immobiliare Italiano.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	191,00	0,00	191.000,00	191.000,00
B	magazzino	129,00	0,00	103.200,00	103.200,00
				294.200,00 €	294.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 288.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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: **€. 288.200,00**

data 23/04/2026

il tecnico incaricato
geom. Giuliana Mataboni

