TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giacomo Tartero

CF:TRTGCM58C29I829L
con studio in SONDRIO (SO) VIA DONATORI DI SANGUE 15
telefono: 0342330759
email: giacomo.tartero@studiotartero.eu
PEC: giacomo.tartero@geopec.it

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad80529941b6724d61571

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

LOTTO 92

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

Il bene è posto al piano secondo e comprende una porzione di sottotetto. L'accesso avviene dal vano scala comune, con pavimento in marmette di graniglia e tratti in tavolato di legno, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, soffitti in perlinato con pittura scrostata e sfogliata, ringhiera in legno tornito con elementi intagliati, gradini rivestiti in lastre di pietra chiara, impianto elettrico in parte a vista con cavi fissati esternamente, estintore a parete e segnaletica di emergenza. Le porte di ingresso alle unità sono contrassegnate dai numeri 6 e 7.

Il piano secondo, di altezza interna rilevata 2,25 m, si compone di due camere, ciascuna dotata di bagno privato, oltre ai relativi disimpegni e con accessi indipendenti da parti comuni. (Nel contratto di locazione il bene sarebbe ad uso esclusivo di civile abitazione).

- **Prima camera con bagno –** ambiente di media superficie con soffitto ribassato e travi a vista, pareti finite a intonaco decorativo spatolato in tonalità tortora-grigio alternate a porzioni tinteggiate in rosso pieno, pavimento in laminato o parquet a listoni color noce scuro, serramento in legno a doppia anta con persiane a lamelle, porte interne in legno naturale. Il bagno annesso, di dimensioni contenute, ha pavimento in listoni di legno, rivestimento in piastrelle grigio antracite nella zona doccia e intonaco decorativo sulle restanti superfici, box doccia in cristallo con profili cromati, vaso e bidet in ceramica bianca con cassetta a incasso e placca nera, lavabo d'arredo in appoggio su piano in legno con miscelatore nero.
- **Seconda camera con bagno –** ambiente di analoghe caratteristiche, con parete di fondo tinteggiata in rosso, specchiera a muro con cornice in legno, pavimento in laminato a listoni scuri e, nel tratto antistante il bagno, in gres scuro effetto pietra; il bagno è accessibile mediante porte scorrevoli in vetro satinato ed è dotato dei medesimi apparecchi sanitari. La destinazione originaria di camera e bagno era a soggiorno, come indicato nella scheda catastale del 1985: il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del bagno sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e sono pertanto da sanare.

Entrambe le porzioni si presentano interamente arredate e allestite (letti, armadi, cassettiere, televisori a parete, specchiere, tende, apparecchi di illuminazione decorativi) e sono destinate a uso ricettivo o a locazione breve.

Il sottotetto – indicato come piano quarto negli elaborati di rilievo – accoglie un ripostiglio di pertinenza dell'unità, con altezza variabile da 2,38 m al colmo a 0,30 m in gronda, praticabile in stazione eretta soltanto lungo la fascia centrale. Il vano presenta delimitazione interna solo sul lato nord, con tavolato verticale in doghe di legno vetuste e non a tenuta, e piano di calpestio in pannelli di legno multistrato.

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

Non essendovi alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, l'unico termine di confronto è la scheda catastale presentata il 01/01/1985.

Impianti

- **Impianto elettrico –** sottotraccia, con apparecchi e placche di recente installazione nelle camere e nei bagni.
- **Impianto termico –** non è stato individuato un impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dell'unità: la climatizzazione invernale risulta affidata a termoconvettori elettrici a parete presenti nelle camere, nel disimpegno e nel bagno.
- **Impianto idrico-sanitario –** produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua elettrico a parete nel bagno.
- **Sottotetto –** il ripostiglio nel sottotetto è privo di impianti.

Le porzioni al piano secondo si presentano in buono stato di conservazione, con finiture e apparecchi di recente rifacimento; si segnalano una sottile fessurazione lineare sul soffitto di un bagno e una lesione dell'intonaco sul soffitto del disimpegno. Le parti comuni di accesso si presentano in condizioni normali, solo i soffitti in perlinato presentano la pittura scrostata, l'impianto elettrico è in parte a vista.

Nel contratto di locazione il bene sopra descritto sarebbe ad uso esclusivo di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-4, ha un'altezza interna di 225 cm.Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: 2 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Piano secondo – da ovest in senso orario: muri perimetrali - parti comuni; Piano quarto – da sud in senso orario : subalterno 7 - parti comuni – subalterno 4 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **deposito commerciale** a MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

L'ubicazione riportata in visura per l'unità graffata (mapp. 193 sub 2) è "Via Innocenti De Giacomi – Piano T-1", mentre la scheda planimetrica del 1988 indica "Piazza Bertacchi".

L'accesso avviene dal fronte su piazza (lato ovest, Via Innocenti De Giacomi), mediante gradinata esterna in lastre di pietra, entrando nel ristorante "Made Mia" e attraversandolo. La porta fra il ristorante e la scala che conduce all'esterno non è rappresentata nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 17/1988, mentre compare nella scheda catastale del 1988: detta porta è pertanto da sanare.

L'ingresso ufficiale, posto a sinistra di quello del ristorante, avverrebbe attraverso un andito comune al piano terra, con dislivello superato da quattro gradini piastrellati e soffitto con travi in legno a vista. Un ulteriore accesso, sempre al piano terra, è da Via Cascata, mediante una scala che dalla quota strada scende al piano sotterraneo.

Il piano terra catastale si sviluppa in realtà su più livelli, collegati da tratti di scale interne.

La destinazione dell'immobile è "Centro estetico" sia nella concessione edilizia citata sia nella

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

scheda catastale; in realtà l'unità è destinata a ripostigli, depositi e utilizzo del personale dipendente del ristorante "Made Mia".

Il livello inferiore – indicato come piano terra nella planimetria catastale e come piano sotterraneo negli elaborati della C.E. n. 17/1988 – si articola in una pluralità di vani di modeste dimensioni, disimpegni e servizi, con altezze interne fortemente disomogenee, comprese fra 1,80 m e 2,90 m.

- **Ripostiglio principale –** locale di maggiore superficie, altezza 2,75 m (2,61 m all'intradosso dei travetti) pareti e soffitto interamente rivestiti in perlinato di legno chiaro a doghe verticali; pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro.
- **Altri ripostigli –** vani di minori dimensioni, uno dei quali con volta a botte in muratura tinteggiata (2,32 m al colmo, 1,80 m all'imposta), rivestiti in perlinato o intonacati, con pavimenti in piastrelle di ceramica di formato e colore differenti da vano a vano. Detti ripostigli non sono rappresentati né nella scheda catastale né nella C.E. n. 17/1988 e sono pertanto da sanare.
- **Zona docce –** blocco di servizi con altezze 2,90 m e 2,00 m, comprendente tre docce nel sottoscala; pavimento e pareti rivestiti fino al soffitto in piastrelle di ceramica bianche; nella doccia più ampia è installato un boiler elettrico.
- **Servizi igienici –** due servizi igienici distinti, di altezza rispettivamente 2,60 m e 2,18 m, con relativo disimpegno; pavimento in gres di colore marrone, pareti rivestite in piastrelle di ceramica bianche, soffitti tinteggiati o in perlinato; apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo a mensola, vaso con cassetta esterna e, in un servizio, vaso "alla turca"); radiatori a piastre. In un caso l'accesso avviene attraverso un varco privo di serramento, chiuso da un drappo in tessuto.
- **Ripostiglio rialzato –** il collegamento fra i ripostigli inferiori e quelli superiori è assicurato da una scala di sei alzate, rivestita in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro,ma su detta scala è posta una porta chiusa a chiave e sigillata con poliuretan che non consente di fatto il collegamento fra i ripostigli stessio; l'accesso avviene dal disimpegno comune. Il vano è suddiviso in due ripostigli di altezza 2,88 m, il più piccolo dei quali con pareti in struttura di legno e perlinatura verticale. Nell'angolo nord-est è presente un piccolo w.c., rappresentato nella scheda catastale del 1988 ma non previsto nella C.E. n. 17/1988 e pertanto da sanare; esso è rivestito in piastrelle di ceramica bianche ed è privo di ventilazione naturale o forzata. Il pavimento dei ripostigli e del w.c. è in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro; a lato del w.c. sale la scala di accesso al ripostiglio superiore.

Il livello superiore – piano primo nella planimetria catastale, piano terra negli elaborati della C.E. n. 17/1988, è costituito da un unico vano di altezza 2,00 m, ridotta a 1,48 m in corrispondenza del pianerottolo di accesso, la cui porta ha luce netta 70 × 170 cm. Il ripostiglio ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro, pareti in parte rivestite in perlinato e in parte intonacate e tinteggiate di bianco, soffitto intonacato e tinteggiato di bianco.

Tutte le porte sono in legno tamburato, a eccezione di quelle di accesso dal ristorante, di tipo REI; le finestre sono in legno con vetrocamera.

Impianti

- **Impianto elettrico –** sottotraccia e in parte a vista, con più quadri di distribuzione a parete, alcuni di tipo industriale con prese CEE; si rilevano cavi volanti non canalizzati a soffitto e a pavimento in più punti. Non è stata reperita documentazione di conformità.
- **Impianto termico –** radiatori a elementi e a piastre in alcuni vani e nei servizi; un condizionatore split a parete nel ripostiglio principale. Non sono stati individuati né generatore di calore né centrale termica a servizio dell'unità.
- **Impianto idrico-sanitario –** produzione di acqua calda sanitaria affidata a scaldacqua elettrici ad accumulo a parete; adduzioni e scarichi in parte a vista, con tubazioni flessibili nei locali doccia.

Il bene si presenta nel complesso in stato di conservazione discrete, con finiture datate e manutenzione carente. Si segnalano in particolare l'ammaloramento diffuso dell'intonaco nella parte alta di un servizio igienico.

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 275 - 232 - 288 - 200 cm.Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 138, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 4.069,58 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da ovest in senso orario: muri perimetrali - sub 13 (che comprende parti comuni in corrispondenza dell'accesso da Via Innocenti De Giacomi)
- foglio 71 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: MADESIMO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Questo subalterno è unito alla particella 176 sub 14, pertanto i dati catastali sono quelli del sub 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**226,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 264.348,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 256.400,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/09/2021, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 05/05/2023 a Casarano (LE) ai nn. 001151 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4.000,00 €/anno.

Il contratto di locazione stipulato in data 20/09/2021 è riferito all'immobile distinto al fg. 71 part. 176 sub 5, si è già rinnovato e scade il 30/09/2029. Il contratto ha per oggetto la locazione dell'unità immobiliare posta in Madesimo (SO), Via De Giacomi 8, composta da tre vani oltre cucina e servizi, ceduta ammobiliata come da elenco sottoscritto dai contraenti. L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con esso attualmente conviventi. La destinazione reale corrisponde a quanto indicato in perizia, due camere con bagno.

Per l'immobile distinto al fg. 71 part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2 è stato stipulato un altro contratto di locazione in data 31/08/2021, con prima scadenza il 31/08/2027, tipologia contratto 6+6, importo dichiarato 6.000,00 €/anno. Registrato il 24/03/2022 a Casarano (LE) al n. 000858 serie 3T. Il contratto ha per oggetto la locazione dell'unità immobiliare posta in Madesimo (SO), Via De Giacomi 8, piano terra, sub. 14, composta da quattro vani oltre ai servizi, destinata ad uso

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

diverso da quello abitativo (uso commerciale). L'indicazione catastale della particella non è completa.
Entrambi i contratti di locazione sono stati registrati tardivamente.

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: ***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:

Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. n. 42 del 22/01/2004

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 22/01/2021 a Sondrio ai nn. 867 reg. gen. 711 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 2.390,00**
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:
Spese condominiali annuali di gestione dell'immobile come sopra specificato € 2.390 così suddivise:
- **€ 790,00** relative al fg. 71 part. 176 sub 5;
- **€ 1.600,00** relative al fg. 71 part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2.

Non ci sono pendenze pregresse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE (dal 07/01/2009), con atto stipulato il 07/01/2009 a firma di Notaio Dott. Francesco Surace ai nn. 192952/21452 di repertorio, trascritto il 12/01/2009 a Sondrio ai nn. 280 reg. part..
Unico passaggio nel ventennio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA **N. 343**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna di esercizio pubblico, rilasciata il 07/03/1967.
I lavori riguardano il mappale 176 del foglio 71. La planimetria allegata alla pratica edilizia è relativa alla zona dell'attuale ristorante "Made Mia"

LICENZA EDILIZIA **N. 5/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del ristorante "La Comodiera", presentata il 07/06/1971, rilasciata il 08/10/1971, agibilità del 17/12/1971.
Nella documentazione edilizia non è stata trovata la Licenza edilizia ma solamente il parere favorevole così citato: "si concede nulla osta per l'effettuazione dell'ampliamento del ristorante "La Comodiera"", rilasciata dal Sindaco protempore in data 12/10/1971 prot. 1343. La Licenza Edilizia è stata concessa a seguito del parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti della Lombardia con prot. 6092 del 30/07/1971. I dati della Licenza di Costruzione sono stati estratti sia dalla scheda urbanistica che dalla richiesta di agibilità alla quale è allegato un verbale di sopralluogo e nulla osta all'uso. Non è stata trovata la Licenza di Costruzione nè i relativi disegni.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 326 -- 11/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/02/1986 con il n. 774 di protocollo, rilasciata il 28/06/1994.
La pratica citata è il Condono n. 11/1985. Detta pratica non è presente negli archivi Comunali, pertanto non è possibile capire se fosse riferita all'intero fabbricato n. 176 e n. 193 oppure solo a porzioni di esso.

Concessione Edilizia prot. 3902/87 **N. 17/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di centro estetico mediante modifiche a porzione di fabbricato esistente fg. 71 n. 176, rilasciata il 12/02/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sarà da eseguire una pratica edilizia in sanatoria con pagamento di sanzioni che stabilirà con precisione il Tecnico comunale in fase di valutazione della pratica stessa. Si presume che ci saranno circa € 2.064,00.

Le spese previste sono a carico dell'acquirente per il 50% e del comproprietario per l'altro 50%. Qualora il comproprietario non concorra alle spese, l'aggiudicatario dovrà anticipare l'intero importo per poter sanare.

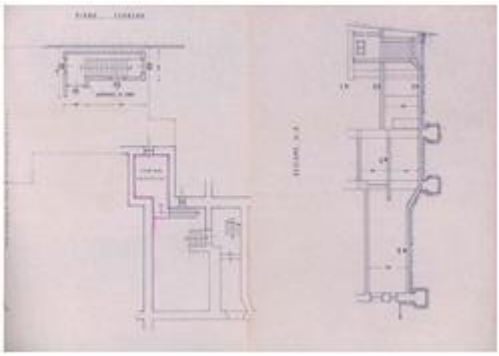
Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad80529941b6724d61571

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fg. 71 part. 176 sub 5 Cambio di destinazione d'uso da soggiorno a camera con bagno non rappresentato nella scheda catastale del 1985 e non autorizzato da nessuna pratica edilizia. Fg 71 part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2 Accesso dal ristorante: non rappresentata nella planimetria allegata alla C.E. n. 17/1987, ma presente nella scheda catastale del 1988. Ripostigli minori: non rappresentati né nella scheda catastale né nella C.E. n. 17/1987. Ripostiglio rialzato: piccolo wc non rappresentato nella planimetria allegata alla C.E. n. 17/1987, ma presente nella scheda catastale del 1988; suddivisione del ripostiglio non rappresentata nè nella C.E. n. 17/1987 nè nella scheda catastale del 1988.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione andrà fatta con una SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia - SCIA in sanatoria per opere interne relativa alla part. 176 sub 5 e alla part. 176 sub 14 unita alla part. 193 sub 2 - L'importo totale previsto è di € 3.500,00, la competenza relativa alla quota di proprietà è pari a € 1.750,00: €.1.750,00
- Oblazione per la part. 176 sub 14 unita alla part. 193 sub 2. L'importo totale previsto è di € 1.548,00, la competenza relativa alla quota di proprietà è pari a € 774,00: €.774,00
- Oblazione per la part. 176 sub 5. L'importo totale previsto è di € 516,00, la competenza relativa alla quota di proprietà è pari a € 258,00: €.258,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 71 part. 176 sub 5 - Fg 71 part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso e suddivisione planimetrica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuove schede catastali, per la part. 176 sub 5 e per la part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2, compreso € 140,00 per deposito. L'importo totale previsto è di € 1.540,00, la competenza relativa alla quota di proprietà è di € 770,00: €.770,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 71 Part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2 - Fg. 71 part. 176 sub 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad80529941b6724d61571

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 71 Part. 176 sub 14 unito alla part. 193 sub 2 - Fg. 71 part. 176 sub 5

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

Il bene è posto al piano secondo e comprende una porzione di sottotetto. L'accesso avviene dal vano scala comune, con pavimento in marmette di graniglia e tratti in tavolato di legno, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, soffitti in perlinato con pittura scrostata e sfogliata, ringhiera in legno tornito con elementi intagliati, gradini rivestiti in lastre di pietra chiara, impianto elettrico in parte a vista con cavi fissati esternamente, estintore a parete e segnaletica di emergenza. Le porte di ingresso alle unità sono contrassegnate dai numeri 6 e 7.

Il piano secondo, di altezza interna rilevata 2,25 m, si compone di due camere, ciascuna dotata di bagno privato, oltre ai relativi disimpegni e con accessi indipendenti da parti comuni. (Nel contratto di locazione il bene sarebbe ad uso esclusivo di civile abitazione).

- **Prima camera con bagno –** ambiente di media superficie con soffitto ribassato e travi a vista, pareti finite a intonaco decorativo spatolato in tonalità tortora-grigio alternate a porzioni tinteggiate in rosso pieno, pavimento in laminato o parquet a listoni color noce scuro, serramento in legno a doppia anta con persiane a lamelle, porte interne in legno naturale. Il bagno annesso, di dimensioni contenute, ha pavimento in listoni di legno, rivestimento in piastrelle grigio antracite nella zona doccia e intonaco decorativo sulle restanti superfici, box doccia in cristallo con profili cromati, vaso e bidet in ceramica bianca con cassetta a incasso e placca nera, lavabo d'arredo in appoggio su piano in legno con miscelatore nero.
- **Seconda camera con bagno –** ambiente di analoghe caratteristiche, con parete di fondo tinteggiata in rosso, specchiera a muro con cornice in legno, pavimento in laminato a listoni scuri e, nel tratto antistante il bagno, in gres scuro effetto pietra; il bagno è accessibile mediante porte scorrevoli in vetro satinato ed è dotato dei medesimi apparecchi sanitari. La destinazione originaria di camera e bagno era a soggiorno, come indicato nella scheda catastale del 1985: il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del bagno sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e sono pertanto da sanare.

Entrambe le porzioni si presentano interamente arredate e allestite (letti, armadi, cassettiere, televisori a parete, specchiere, tende, apparecchi di illuminazione decorativi) e sono destinate a uso ricettivo o a locazione breve.

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

Il sottotetto – indicato come piano quarto negli elaborati di rilievo – accoglie un ripostiglio di pertinenza dell'unità, con altezza variabile da 2,38 m al colmo a 0,30 m in gronda, praticabile in stazione eretta soltanto lungo la fascia centrale. Il vano presenta delimitazione interna solo sul lato nord, con tavolato verticale in doghe di legno vetuste e non a tenuta, e piano di calpestio in pannelli di legno multistrato.

Non essendovi alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, l'unico termine di confronto è la scheda catastale presentata il 01/01/1985.

Impianti

- **Impianto elettrico –** sottotraccia, con apparecchi e placche di recente installazione nelle camere e nei bagni.
- **Impianto termico –** non è stato individuato un impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dell'unità: la climatizzazione invernale risulta affidata a termoconvettori elettrici a parete presenti nelle camere, nel disimpegno e nel bagno.
- **Impianto idrico-sanitario –** produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua elettrico a parete nel bagno.
- **Sottotetto –** il ripostiglio nel sottotetto è privo di impianti.

Le porzioni al piano secondo si presentano in buono stato di conservazione, con finiture e apparecchi di recente rifacimento; si segnalano una sottile fessurazione lineare sul soffitto di un bagno e una lesione dell'intonaco sul soffitto del disimpegno. Le parti comuni di accesso si presentano in condizioni normali, solo i soffitti in perlinato presentano la pittura scrostata, l'impianto elettrico è in parte a vista.

Nel contratto di locazione il bene sopra descritto sarebbe ad uso esclusivo di civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-4, ha un'altezza interna di 225 cm.Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: 2 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Piano secondo – da ovest in senso orario: muri perimetrali - parti comuni; Piano quarto – da sud in senso orario : subalterno 7 - parti comuni – subalterno 4 – muri perimetrali

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non e' stata trovata nessuna pratica relativa alla classe energetica.

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

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
Superficie totale mq 50	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	**50,00**				**50,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 3.200,00 - Borsinoimmobiliare, valore minimo 199.053 pari a €/mq 3.981,06 arrotondato a €/mq 3.980,00. Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare: (€/mq 3.200,00+ € 3980,00)/2 = €/mq 3.590,00 arrotondato ad **€/mq 3.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	3.500,00	=	**175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.500,00**

BENI IN MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a MADESIMO VIA INNOCENTI DE GIACOMI SNC, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene oggetto di stima fa parte di un aggregato edilizio del nucleo storico di Madesimo, costituito da corpi di fabbrica accostati, di epoche e finiture diverse, con tre-quattro piani fuori terra: facciate intonacate e tinteggiate (bianco, beige, giallo ocra) con zoccolature in pietra, porzioni sottotetto rivestite in perlinato scuro a sbalzo secondo la tradizione alpina, coperture a falde con manto in piode e, in un corpo, in tegole di laterizio, gronde e pluviali in lamiera, serramenti esterni con scuri in legno color testa di moro, balconi con parapetti in ferro battuto e in legno. Sul retro il fabbricato affaccia su una corte pavimentata in lastre di pietra e masselli, con scale esterne in ferro e chiosco in legno. Il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è denominato "Condominio La Comodiera".

L'ubicazione riportata in visura per l'unità graffata (mapp. 193 sub 2) è "Via Innocenti De Giacomi – Piano T-1", mentre la scheda planimetrica del 1988 indica "Piazza Bertacchi".

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

L'accesso avviene dal fronte su piazza (lato ovest, Via Innocenti De Giacomi), mediante gradinata esterna in lastre di pietra, entrando nel ristorante "Made Mia" e attraversandolo. La porta fra il ristorante e la scala che conduce all'esterno non è rappresentata nella planimetria allegata alla concessione edilizia n. 17/1988, mentre compare nella scheda catastale del 1988: detta porta è pertanto da sanare.

L'ingresso ufficiale, posto a sinistra di quello del ristorante, avverrebbe attraverso un andito comune al piano terra, con dislivello superato da quattro gradini piastrellati e soffitto con travi in legno a vista. Un ulteriore accesso, sempre al piano terra, è da Via Cascata, mediante una scala che dalla quota strada scende al piano sotterraneo.

Il piano terra catastale si sviluppa in realtà su più livelli, collegati da tratti di scale interne.

La destinazione dell'immobile è "Centro estetico" sia nella concessione edilizia citata sia nella scheda catastale; in realtà l'unità è destinata a ripostigli, depositi e utilizzo del personale dipendente del ristorante "Made Mia".

Il livello inferiore – indicato come piano terra nella planimetria catastale e come piano sotterraneo negli elaborati della C.E. n. 17/1988 – si articola in una pluralità di vani di modeste dimensioni, disimpegni e servizi, con altezze interne fortemente disomogenee, comprese fra 1,80 m e 2,90 m.

- **Ripostiglio principale –** locale di maggiore superficie, altezza 2,75 m (2,61 m all'intradosso dei travetti) pareti e soffitto interamente rivestiti in perlinato di legno chiaro a doghe verticali; pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro.
- **Altri ripostigli –** vani di minori dimensioni, uno dei quali con volta a botte in muratura tinteggiata (2,32 m al colmo, 1,80 m all'imposta), rivestiti in perlinato o intonacati, con pavimenti in piastrelle di ceramica di formato e colore differenti da vano a vano. Detti ripostigli non sono rappresentati né nella scheda catastale né nella C.E. n. 17/1988 e sono pertanto da sanare.
- **Zona docce –** blocco di servizi con altezze 2,90 m e 2,00 m, comprendente tre docce nel sottoscala; pavimento e pareti rivestiti fino al soffitto in piastrelle di ceramica bianche; nella doccia più ampia è installato un boiler elettrico.
- **Servizi igienici –** due servizi igienici distinti, di altezza rispettivamente 2,60 m e 2,18 m, con relativo disimpegno; pavimento in gres di colore marrone, pareti rivestite in piastrelle di ceramica bianche, soffitti tinteggiati o in perlinato; apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo a mensola, vaso con cassetta esterna e, in un servizio, vaso "alla turca"); radiatori a piastre. In un caso l'accesso avviene attraverso un varco privo di serramento, chiuso da un drappo in tessuto.
- **Ripostiglio rialzato –** il collegamento fra i ripostigli inferiori e quelli superiori è assicurato da una scala di sei alzate, rivestita in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro,ma su detta scala è posta una porta chiusa a chiave e sigillata con poliuretan che non consente di fatto il collegamento fra i ripostigli stessio; l'accesso avviene dal disimpegno comune. Il vano è suddiviso in due ripostigli di altezza 2,88 m, il più piccolo dei quali con pareti in struttura di legno e perlinatura verticale. Nell'angolo nord-est è presente un piccolo w.c., rappresentato nella scheda catastale del 1988 ma non previsto nella C.E. n. 17/1988 e pertanto da sanare; esso è rivestito in piastrelle di ceramica bianche ed è privo di ventilazione naturale o forzata. Il pavimento dei ripostigli e del w.c. è in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro; a lato del w.c. sale la scala di accesso al ripostiglio superiore.

Il livello superiore – piano primo nella planimetria catastale, piano terra negli elaborati della C.E. n. 17/1988, è costituito da un unico vano di altezza 2,00 m, ridotta a 1,48 m in corrispondenza del pianerottolo di accesso, la cui porta ha luce netta 70 × 170 cm. Il ripostiglio ha pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro, pareti in parte rivestite in perlinato e in parte intonacate e tinteggiate di bianco, soffitto intonacato e tinteggiato di bianco.

Tutte le porte sono in legno tamburato, a eccezione di quelle di accesso dal ristorante, di tipo REI; le finestre sono in legno con vetrocamera.

Impianti

- **Impianto elettrico –** sottotraccia e in parte a vista, con più quadri di distribuzione a parete,

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad80529941b6724d61571

alcuni di tipo industriale con prese CEE; si rilevano cavi volanti non canalizzati a soffitto e a pavimento in più punti. Non è stata reperita documentazione di conformità.

– **Impianto termico –** radiatori a elementi e a piastre in alcuni vani e nei servizi; un condizionatore split a parete nel ripostiglio principale. Non sono stati individuati né generatore di calore né centrale termica a servizio dell'unità.
– **Impianto idrico-sanitario –** produzione di acqua calda sanitaria affidata a scaldacqua elettrici ad accumulo a parete; adduzioni e scarichi in parte a vista, con tubazioni flessibili nei locali doccia.

Il bene si presenta nel complesso in stato di conservazione discrete, con finiture datate e manutenzione carente. Si segnalano in particolare l'ammaloramento diffuso dell'intonaco nella parte alta di un servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 275 - 232 - 288 - 200 cm.Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 176 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 138, classe 4, consistenza 138 mq, rendita 4.069,58 Euro, indirizzo catastale: VIA INNOCENTI DE GIACOMI MADESIMO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Da ovest in senso orario: muri perimetrali - sub 13 (che comprende parti comuni in corrispondenza dell'accesso da Via Innocenti De Giacomi)
- foglio 71 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: MADESIMO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Questo subalterno è unito alla particella 176 sub 14, pertanto i dati catastali sono quelli del sub 14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	molto scarso
livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	scarso
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non e' stata trovata nessuna pratica relativa alla classe energetica.

CONSISTENZA:

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

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie totale mq 176	176,00	x	100 %	=	176,00
Totale:	**176,00**				**176,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 3.000,00 - Borsinoimmobiliare, valore minimo 587.196,00 pari a €/mq 3.336,34 arrotondato a €/mq 3.300,00. Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare: (€/mq 3.000,00+ € 3.300,00)/2 = €/mq 3.150,00. Questo valore viene ridotto del 35% per ridurre il valore alla destinazione reale ad uso del ristorante "Made Mia", portando il valore a €/mq 2.047,50 arrotondato a **€/mq 2.050,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	176,00	x	2.050,00	=	**360.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 360.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Fg 71 part. 176 sub 5 - Corpo A (inquadrato nella categoria residenziale)

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima delle camere in **€/mq 3.500,00**, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.
Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 3.200,00 - Borsinoimmobiliare, valore minimo 199.053 pari a €/mq 3.981,06 arrotondato a €/mq 3.980,00.

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare: (€/mq 3.200,00+ € 3980,00)/2 = €/mq 3.590,00 arrotondato ad €/mq 3.500,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

Fg 71 part. 176 sub 14 unito alla particella 193 sub2 - Corpo B (inquadrato nella categoria commerciale)

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima in **€/mq 2.050,00**, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.
Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 3.000,00 - Borsinoimmobiliare, valore minimo 587.196,00 pari a €/mq 3.336,34 arrotondato a €/mq 3.300,00.

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare: (€/mq 3.000,00+ € 3.300,00)/2 = €/mq 3.150,00. Questo valore viene ridotto del 35% per ridurre il valore alla destinazione reale di ripostigli ad uso del ristorante "Made Mia",

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad8052941b6724d61571

portando il valore a €/mq 2.047,50 arrotondato a €/mq 2.050,00

Superficie di calcolo come da visura catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzia delle Entrate -- Borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,00	0,00	175.000,00	87.500,00
B	deposito commerciale	176,00	0,00	360.800,00	180.400,00
				535.800,00 €	**267.900,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.552,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 264.348,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 7.930,44**

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: **€. 17,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 256.400,00**

data 15/09/2026

il tecnico incaricato
Giacomo Tartero

Firmato Da: GIACOMO TARTERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112cc23dd0a3ad80529941b6724d61571