



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 59/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA FRANCESCA PALLADINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Angelo Paganoni**

CF:PGNNG70H131829E  
con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13  
telefono: 0342212831  
email: paganoni2703@gmail.com  
PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**S80 rustico** a SONDRIO Via Brigata Orobica snc, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 94 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**S94 rustico** a SONDRIO Via Brigata Orobica snc, della superficie commerciale di **69,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 80 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>218,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 157.737,02</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.118,06</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di unità immobiliari al rustico con nulla al loro interno e senza pareti divisorie che delimitano i 2 subalterni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per ulteriori dettagli vedasi visura storica e certificato Notarile a firma del Notaio Massimo Malvano del 8/10/21 nel fascicolo e s.m.i.

#### **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 28/12/2012 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 205903/28160 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Importo ipoteca: 2880000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 208390/29461 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, 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: **€ 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:

I millesimi condominiali derivano dalla esposizione dei valori nelle tabelle condominiali e dalla tabella riepilogativa allegata. Sub 80 millesimi 135,608, Sub 94 millesimi 81,324

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per ulteriori dettagli vedasi visura storica e certificato Notarile a firma del Notaio Massimo Malvano del 8/10/21 nel fascicolo e s.m.i.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 05/11/1997 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 121450 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 18/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127213 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 17278/99, Reg. n. 14/C del 27.02.2001  
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 11756, Reg. n. 86/C del 27.08.2001  
PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 27424, Reg. n. 105/P del 29.11.2004  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 5429 del 06.09.2005  
PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28063/05, Reg. n. 27/P del 23 marzo 2006  
DIA Prot. n. 9187 Rif. prot. 4950 del 06.02.2008, Reg. n. 36/08/V del 05.03.2008  
DIA MA MANCANO I DATI PROTOCOLLATA IL 08.07.2008  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. 38360 del 30.12.2010

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione fisica dei subalterni non effettuata, e lievi modifiche all'involucro (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione fisica dei subalterni non presente, e adeguamenti vari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non esistenti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

BENI IN SONDRIO VIA BRIGATA OROBICA SNC

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO S80

**rustico** a SONDRIO Via Brigata Orobica snc, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 94 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono zona industriale e zona a verde confinante con il percorso ciclo pedonale Sentiero Valtellina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	
UNITA' AL RUSTICO UBICATA AL PIANO SEMINTERRATO	74,63	x	75 %	=	55,97	
UNITA' AL RUSTICO UBICATA AL PIANO TERRA	76,72	x	100 %	=	76,72	
AREA DI PERTINENZA ESTERNA PAVIMENTATA ESCLUSIVA DEL SUB 80	52,70	x	30 %	=	15,81	
<b>Totale:</b>	<b>204,05</b>				<b>148,50</b>	

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,50 x 700,00 = **103.951,75**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 103.951,75

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.951,75

## BENI IN SONDRIO VIA BRIGATA OROBICA SNC

**RUSTICO**

## DI CUI AL PUNTO S94

**rustico** a SONDRIO Via Brigata Orobica snc, della superficie commerciale di **69,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 80 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 956 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono zona industriale e zona a verde confinante con il percorso ciclo pedonale Sentiero Valtellina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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	
UNITA' IMMOBILIARE AL RUSTICO	62,63	x	100 %	=	62,63
AREA DI PERTINENZA ESTERNA PAVIMENTATA ESCLUSIVA DEL SUB 94	24,07	x	30 %	=	7,22
<b>Totale:</b>	<b>86,70</b>				<b>69,85</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,85 x 770,00 = **53.785,27**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.785,27**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.785,27**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore parametrico Euro/mq è stato individuato dal più probabile valore di mercato per immobili simili nella zona di interesse

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di SONDRIO, agenzie: SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO

## 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
S80	rustico	148,50	0,00	103.951,75	103.951,75
S94	rustico	69,85	0,00	53.785,27	53.785,27
				<b>157.737,02 €</b>	<b>157.737,02 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lotto divisibile in quanto i singoli subalterni, come riferito dall'esecutato non sono pertinenti a nessun'altra unità immobiliare. Al fine di rendere fisicamente separati i subalterni sarebbe opportuno costruire una parete verticale a piano terra sul confine tra il sub 80 e sub 94, così come indicato nel modello planimetrico depositato in catasto.

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: **€ 157.737,02**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>8%</b> 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:	<b>€ 12.618,96</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.118,06</b>

data 26/06/2023

il tecnico incaricato  
Angelo Paganoni