



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO ARMANASCO

CF:RMNFNC65S03L175H
con studio in TOVO DI SANT'AGATA (SO) VIA ROMA, 25
telefono: 0342770033
email: armanasco.francesco@tiscali.it
PEC: francesco.armanasco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato intero con area di pertinenza sul lato est e sul lato ovest. Il fabbricato è composto da tre piani. Al piano terra vi è un locale abbandonato che un tempo potrebbe aver avuto destinazione a cucinaccia rurale, al piano primo è presente un vano anch'esso attualmente non identificabile nella destinazione in quanto il solaio intermedio è pericolante e parzialmente demolito; quindi il locale risulta inagibile ed inaccessibile. si riscontra muro divisorio del bagno, ma non sono presenti impianti, o sanitari che possono identificare il vano come bagno. Il piano superiore o secondo, è presente un vano inagibile che potrebbe essere stato un tempo destinato ad abitazione. Il fabbricato si presenta in pessime condizioni, sono stati avviati lavori di manutenzione ma abbandonati e da quanto si è potuto verificare anche i lavori eseguiti sono di cattiva esecuzione ed incompiuti per cui hanno ulteriormente ridotto il valore dell'immobile. Gli infissi esterni ed interni sono stati demoliti ed attualmente il fabbricato ne risulta privo. Anche gli interni sono completamente demoliti ed il fabbricato risulta valutabile solo per la sua volumetria in quanto sono accettabili ancora le condizioni di manutenzione dei muri esterni ed il primo solaio. Tutto il resto dell'edificio non è computabile ai fini della stima dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, interno unico, scala unica esterna, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 e 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 66, strada comunale, mappale 71, mappale 516

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

B cantina a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato in pessimo stato di manutenzione risalente al secolo scorso anteriormente al 1940. Non sono mai state eseguite opere di ristrutturazione e le condizioni generali dell'immobile. Attualmente il fabbricato è composto da un solo corpo di fabbrica su due piani. Il piano seminterrato si presenta con parte interrata per effetto della forte pendenza del terreno, posizionato ai piedi della montagna. Il piano primo, sovrastante il piano terra si presenta con sagoma leggermente sbordante su due lati. Esso è privo di ogni impianto, non sono presenti infissi ed altre dotazioni, per cui il fabbricato è inagibile. esso è ubicato sul retro del fabbricato mappale 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e primo, interno unico, scala unico, ha un'altezza interna di piano s1 metri 2,40 e piano primo metri 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 516 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex fabbricato rurale (mappale 67 e 515) uniti con T.M. 25.02.2004SO00024414
Coerenze: mappale 65, mappale 68, mappale 69, strada mappale 65, mappale 68, mappale 69 strada comunale

il fabbricato è composto da due piani. Al Catasto Fabbricati esso è censito con piano seminterrato e piano primo, nello stato di fatto i due piani sono continui e non sussistono altre porzioni di immobili oltre quelle censite.

L'intero edificio sviluppa due piani, uno piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 39.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.250,00
Data della valutazione:	12/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
fabbricato inagibile e pericolante non idoneo ad essere occupato

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2009 a firma di notaio Corrado Minussi di Merate ai nn. 60554/92844 di repertorio, iscritta il 12/10/2009 a Sondrio ai nn. 11534/1676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 20.

La Banca Popolare di Milano s.c.a.r.l. è stata variata in seguito all'iscrizione dell'ipoteca in Banco BPM s.p.a.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/04/2022 a firma di uff.giudiziario sondrio ai nn. 328 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto notaio Andrea De Costa di Milano del 29/09/2021 rep.12210/6559

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:

immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi art.142 lettera C) del decreto legislativo 142 del 22.01.2004. ma non ostativi per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2005), con atto stipulato il 06/07/2005 a firma di notaio Claudio Barlascini di Morbegno ai nn. 69273/12764 di repertorio, trascritto il 11/07/2005 a Sondrio ai nn. 9170/7049.

Acquista nuda proprietà da [REDACTED] e usufrutto da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/1967 fino al 06/07/2005), con atto stipulato il 13/01/1967 a firma di notaio Mario Lena di Morbegno ai nn. 11228/1586 di repertorio, trascritto il 10/02/1967 a Sondrio ai nn. 1084/970.

La signora [REDACTED] vende anche lo usufrutto di [REDACTED] contestualmente alla nuda proprietà per potere conferito con procura notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla consultazione del P.G.T. Vigente emerge che la zona in cui sono ubicati gli immobili è individuata con sigla AC04 Aree residenziali in attuazione che prevedono possibili interventi di ristrutturazione con destinazione abitativa.

Il lotto identificato al catasto con il mappale 68 e 516 del foglio 45 è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi dell Decreto lgs.n. 42/2004 perchè ricompresa nella fascia di rispetto di 150 metri dal fiume Masino. Ogni intervento all'esterno dell'edificio deve essere assoggettato ad autorizzazione ambientale.

Non sussistono altri vincoli ostativi alla conclusione dei lavori di manutenzione straordinaria per rendere l'edificio agibile ed abitabile, ma necessita comunque nuovo titolo autorizzativo in quanto quello richiesto è scaduto di validità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione certificata di inizio attività N. 24/2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 08/03/2018 con il n. protocollo 7063 P.E. n.24/2018 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Lavori di manutenzione eseguiti parzialmente no terminati percui il fabbricato è in uno stato di cantiere abbandonato da anni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Fabbricato inagibile e pericolante in stato di abbandono

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: imprecisioni sulla rappresentazione del sedime del fabbricato mappale 68 sulla mappa catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo tipo mappale di identificazione sedime : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARDENNO VIA PILASCO SNC, FRAZIONE PILASCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

fabbricato intero con area di pertinenza sul lato est e sul lato ovest. Il fabbricato è composto da tre piani. Al piano terra vi è un locale abbandonato che un tempo potrebbe aver avuto destinazione a

cucinaccia rurale, al piano primo è presente un vano anch'esso attualmente non identificabile nella destinazione in quanto il solaio intermedio è pericoante e parzialmente demolito; quindi il locale risulta inagibile ed inaccessibile. si riscontra muro divisorio del bagno, ma non sono presenti impianti, o sanitari che possono identificare il vano come bagno. Il piano superiore o secondo, è presente un vano inagibile che potrebbe essere stato un tempo destinato ad abitazione. Il fabbricato si presenta in pessime condizioni, sono stati avviati lavori di manutenzione ma abbandonati e da quanto si è potuto verificare anche i lavori eseguiti sono di cattiva esecuzione ed incompiuti per cui hanno ulteriormente ridotto il valore dell'immobile. Gli infissi esterni ed interni sono stati demoliti ed attualmente il fabbricato ne risulta privo. Anche gli interni sono completamente demoliti ed il fabbricato risulta valutabile solo per la sua volumetria in quanto sono accettabili ancora le condizioni di manutenzione dei muri esterni ed il primo solaio. Tutto il resto dell'edificio non è computabile ai fini della stima dell'immobile.

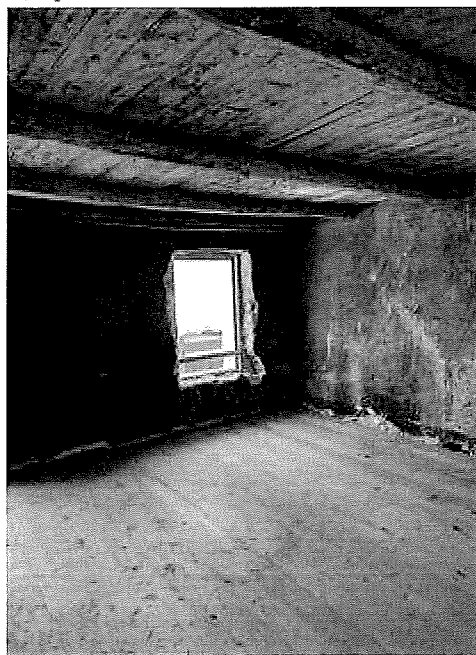
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, interno unico, scala unica esterna, ha un'altezza interna di variabile da 2,40 e 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco snc, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 66, strada comunale, mappale 71, mappale 516

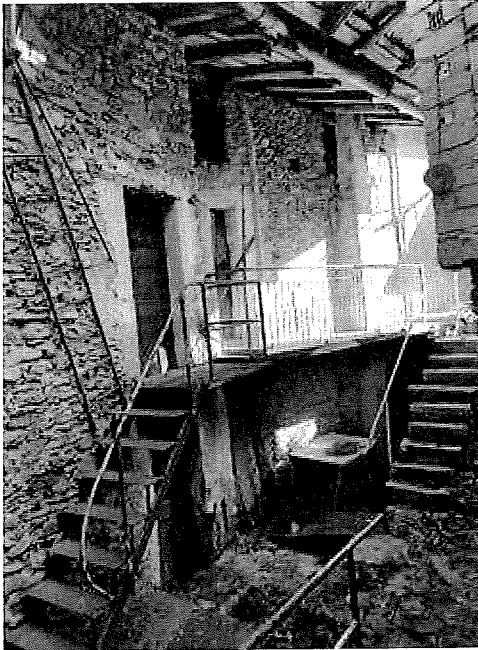
L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



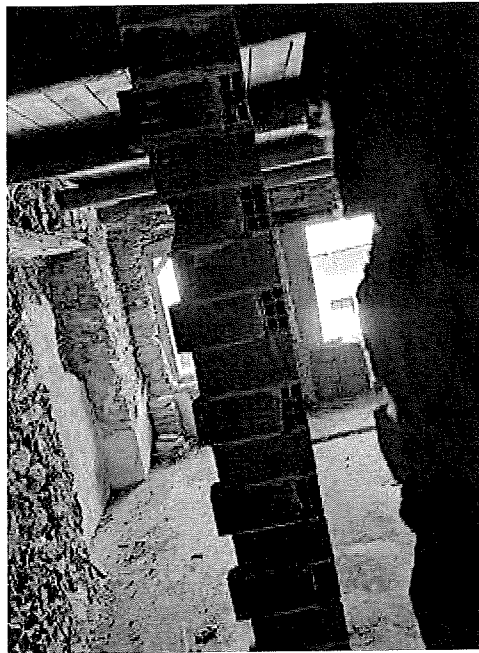
vista fabbricato mappale 68 lato EST



camera piano secondo



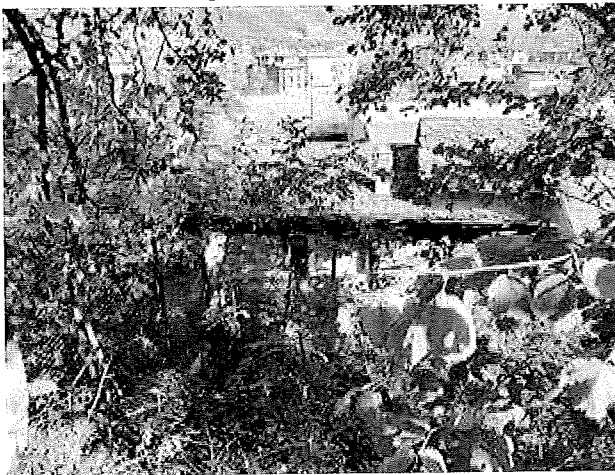
vista fabbricato mappale 68 lato OVEST



vista interna piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti.



vista panoramica del fabbricato



vista da via Pilasco

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri

ferrovia distante 500 metri

tangenziale distante 1 km.

medievale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della
medio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della
medio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il fabbricato è privo di certificazione energetica ed attualmente non ha caratteristiche per esserne dotato in quanto trattasi di immobile sottoposto a lavori di manutenzione ma non ultimato e privo di ogni impianto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie piano terra	(vuoto per pieno) = mq. 26,50 x €/mq. 300 = € 7.950,00
superficie piano primo	(vuoto per pieno) = mq. 26,50 x €/mq. 200 = € 5.300,00
superficie piano secondo	(vuoto per pieno) = mq. 31,50 x €/mq. 350 = € 11.000,00
area di pertinenza a corpo.....	= € 6.000,00
totale.....euro	= € 30.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.250,00

BENI IN ARDENNO VIA PILASCO SNC, FRAZIONE PILASCO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a ARDENNO via Pilasco snc, frazione Pilasco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato in pessimo stato di manutenzione risalente al secolo scorso anteriormente al 1940. Non sono mai state eseguite opere di ristrutturazione e le condizioni generale dell'immobile. Attualmente il fabbricato è composto da un solo corpo di fabbrica su due piani. Il piano seminterrato si presenta con parte interrata per effetto della forte pendenza del terreno, posizionato ai piedi della montagna. Il piano primo, sovrastante il piano terra si presenta con sagoma leggermente sbordante su due lati. Esso è privo di ogni impianto, non sono presenti infissi ed altre dotazioni, per cui il fabbricato è inagibile. esso è ubicato sul retro del fabbricato mappale 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e primo, interno unico, scala unico, ha un'altezza interna di piano s1 metri 2,40 e piano primo metri 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 516 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Pilasco, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex fabbricato rurale (mappale 67 e 515) uniti con T.M. 25.02.2004SO00024414

Coerenze: mappale 65, mappale 68, mappale 69, strada mappale 65, mappale 68, mappale 69 strada comunale

il fabbricato è composto da due piani. Al Catasto Fabbricati esso è censito con piano seminterrato e piano primo, nello stato di fatto i due piani sono continui e non sussistono altre porzioni di immobili oltre quelle censite.

L'intero edificio sviluppa due piani, uno piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



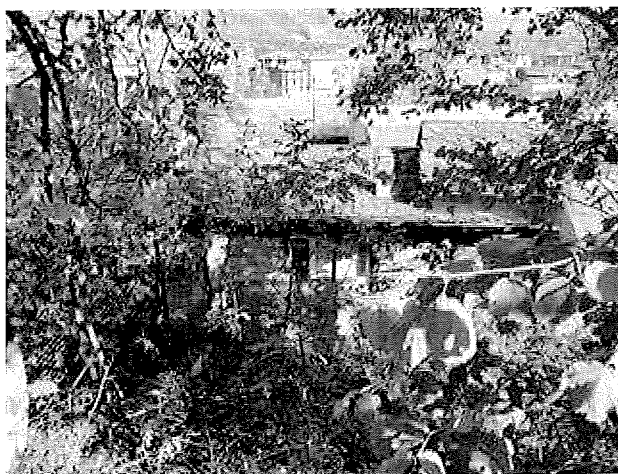
vista interno piano primo



vista esterno fabbricato in primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti .



vista panoramica del fabbricato



vista da via Pilasco

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri

ferrovia distante 500 metri

tangenziale distante 1 km.

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

scorso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

scorso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

molto scorso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

peggiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

medio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

peggiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile privo di certificato efficienza energetica, privo di ogni impianto idrosanitario ed elettrico. privo di coibentazione e di infissi interni ed esterni.

Il fabbricato è costruito in muratura in pietrame, tetto in legno copertura il



vista esterna lato EST mappale 516

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie piano seminterrato...cantina.....mq. 20 x €/mq. 150 = € 3.000,00
superficie piano primo.....fienilemq.25 x €/mq. 200 = € 5.000,00
Superficie area di pertinenzamq.65 x €/mq, 30 = € 1.950,00
Valore totale dell'immobile= € 9.950,00 arrotondato ad euro
10.000,00 (euro diecimila,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

stima a corpo per esperienza e conoscenza da parte del perito estimatore del mercato immobiliare, tenuto conto della particolare condizione dell'immobile in cui versa, essendo in pessime condizioni, non sono applicabili i normali criteri di valutazione, essendo l'immobile stesso interessato da lavori con completati di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Ardenno, agenzie: morbegno, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	30.250,00	30.250,00
B	cantina	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				40.250,00 €	40.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i due immobili individuati al corpo A e B sono pertinenziali uno dell'altro con promiscuità che non permettono vendita per lotti distinti senza insorgenza di problematiche di accesso passaggi e distanze per vedute e sporti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.250,00

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.250,00

data 12/01/2023

il tecnico incaricato
FRANCESCO ARMANASCO