



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giacomo Tartero**

CF: TRTGCM58C29I829L

con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA BONINI, 26/E

telefono: 0342561179

fax: 0342561179

email: [giacomo.tartero@studiotartero.eu](mailto:giacomo.tartero@studiotartero.eu)

PEC: [giacomo.tartero@geopec.it](mailto:giacomo.tartero@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 1

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

**A** negozio a SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale su Via Antonio Caimi.

Il negozio si sviluppa su due piani collegati da scala interna rivestita in granito, un piano interrato adibito a magazzino e un piano terra adibito a zona vendita.

Il piano interrato è composto da un grande vano adibito a magazzino per alimenti e da un servizio igienico con antibagno. Il pavimento dell'intero piano è in calcestruzzo tipo industriale con finitura a vernice colore chiaro, le pareti e il soffitto sono tinteggiati con colori chiari. Il servizio igienico ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore chiaro fino all'altezza di 2 m. Sono presenti tre finestre alte sul lato ovest con affaccio sulla corte interna, una finestra nel servizio igienico e due finestre nel magazzino.

Con Comunicazione di Inizio Attività Libera prot. 27070 del 11/09/2015 è stata comunicata l'apertura fra sub 8 e sub 9 nel piano interrato. Detta apertura non risulta realizzata.

Il piano terra è adibito alla vendita al minuto di prodotti alimentari ed è unito ad una porzione di negozio insistente su altro subalterno non oggetto della presente perizia. Nell'angolo sud-ovest è presente un piccolo vano ad uso magazzino con all'interno una cella frigo. La scala che scende nel magazzino sottostante è separata dal negozio da muratura. La finestra del magazzino è in uso, mentre le finestre sul lato ovest del negozio sono chiuse con muratura. Sul lato di Via A. Caimi sono presenti tre vetrate di cui una ad uso ingresso. Il pavimento è in piastrelle di ceramica simil-legno. Le pareti, esclusa quella sul retro del bancone di vendita, ed il soffitto sono tinteggiati con colori chiari.

Il riscaldamento è del tipo ad aria alimentato da unità esterna installata sulla muratura del fabbricato lato corte interna.

Con Comunicazione di Inizio lavori prot. 21014 del 23/01/2012 è stata realizzata l'apertura di comunicazione fra il sub 8 e il sub 9.

Con Comunicazione di Inizio Attività Libera prot. 33373 del 05/11/2015 è stata richiesta la chiusura delle finestre ovest del negozio, la chiusura del vano scala e la realizzazione del magazzino.

La scheda catastale va aggiornata alla situazione attuale e confermata dalle pratiche edilizie sopra citate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 63 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 14, consistenza 138 mq, rendita 1.689,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con Via A. Caimi; A sud confina con part. 66; A ovest confina con sub 24; A nord confina con sub 9.
- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T

Ente comune

- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

**B** box singolo a SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto scoperto posizionato nella corte interna alla quale si accede da Via Gavazzeni. La parte della corte interna adibita a parcheggio e a spazi di manovra è pavimentata con porfido di piccola pezzatura.

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

- foglio 41 particella 63 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 17; A sud confina con il sub 16; A ovest confina con il sub 19; A nord confina con il sub 24.
- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>151,00 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>€ 216.020,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 216.020,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Contratto di locazione n. 2341 serie 3t registrato ind ata 10/08/2015 (Vedi All. G01). La locazione è iniziata il 01/10/2015 con durata di anni 6 + 8 fatta salva la disdetta e il diniego per motivi stabiliti dalla legge.

La locazione comprende anche il sub 9 non oggetto di pignoramento.

### 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**, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 194889/22395 di repertorio, iscritta il 17/07/2009 a Sondrio ai nn. 8479/1168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 576000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2011 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 202388/26324 di repertorio, iscritta il 03/11/2011 a SONDRIO ai nn. 11846/1701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6594/3391 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4596/470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6595/3392 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4597/471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21107 di repertorio, iscritta il 11/09/2020 a SONDRIO ai nn. 8470/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 9.942,57.

Importo capitale: 8.842,80

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 608 di repertorio, trascritta il 03/08/2022 a SONDRIO ai nn. 10003/8147, 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:	<b>€. 1.075,72</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 245,30</b>
Millesimi condominiali:	<b>180,19</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile gestione provvisoria anno 2021/2022 sono di € 15.318,02.

I millesimali sono così composti: Negozio 161,34, Posto auto 18,85. Totale millesimi 180,19

La spesa ordinaria annua di gestione relativa ai subalterni **€ 2.760,15**

Le spese condominiali scadute ed insolte ammontano a **€ 245,30**

Pendenze debitorie IMU e TASI

- anno 2016 - IMU € 955,96+18,79 = € 974,75

- anno 2017 - IMU € 955,86+18,79 = € 974,75

- anno 2017 - TASI € 70,23+1,53 = € 71,76

Sommano **€ 2.021,26**

- anno 2020 - IMU € 1.033,99+20,32 = € 1.054,31

- anno 2021 - IMU € 1.033,99+20,32 = € 1.054,31

- anno 2022 - IMU € 1.033,99+20,32 = € 1.054,31

Sommano **€ 3.162,93** a questo importo andranno aumentati del 30% per le sanzioni, gli interessi e le spese postali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 878/711.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18 e sub 27.

Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOCATIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 877/710.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 Particella 361 sub 25 e particella 975 sub 28 e sub 63 - Fg. 41 Particella 63 sub 8.

Beni pervenuti da [REDACTED]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/1990 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 01/06/1990 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 84548 di repertorio, registrato il 13/06/1990 a SONDRIO ai nn. 664/2V, trascritto il 01/07/1990 a SONDRIO ai nn. 5858/4752.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 354, 617, 344.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/500, in forza di Donazione (dal 22/12/1990 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 150743/19385 di repertorio, registrato il 11/01/1991 a SONDRIO ai nn. 75/1V, trascritto il 21/01/1991 a SONDRIO ai nn. 1033/932.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 62 sub 1-2, particella 63 sub 1-2-3-4-5-6, particella 165 sub 1-2-3.

La quota di 500/500 è pervenuta a [REDACTED] in seguito alla successione in morte del papà [REDACTED] in data 05/06/1964

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 15/11/2001 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 149111 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a SONDRIO ai nn. 12933/10469.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32, part. 345, 336, 346.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 la quota di 1000/1000 è suddivisa in 500/1000 a [REDACTED] e 500/1000 a [REDACTED] Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 23/09/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 170348 di repertorio, trascritto il 18/10/2004 a SONDRIO ai nn. 13621/10812.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 346 e 345.

Le part. 346 e 345 hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] per 500/1000 e da [REDACTED] per 500/1000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 04/01/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 04/01/2005 a firma di NOTAIO STEFANO POETA ai nn. 19822 di repertorio, trascritto il 11/01/2005 a SONDRIO ai nn. 434/374.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11, part. 354, part. 617, part. 360.

La part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11 ha dato origine alla part. 361 sub 25 più altri Le part. 354, 617, 360 con altre particelle hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] I beni sono pervenuti alla Signora [REDACTED] con atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Surace in data 20/06/1983 rep. 59203, trascritto a Sondrio al n. 5443 reg. part. in data 18/07/1983 e con atto del sopraccitato Notaio in data 01/06/1990 rep. 84548, trascritto a Sondrio al n. 4752 reg. part. in data 21/06/1990.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Conferimento in Società (dal 16/02/2005 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 173217 di repertorio, trascritto il 03/03/2005 a SONDRIO ai

nn. 2906/2267.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 1-2-3-4-5-6 e part. 165 sub 1-2-3.

La particella 63 e 165 hanno dato origine alla part. 63 sub 18 e sub 27 e alla part. 472 sub 6 e sub 20 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 16/07/2009 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 194888/22394 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a SONDRIO ai nn. 8478/6715.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18.

Beni acquistati da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Agibilità N. **Agibilità 32125**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 06/10/2009 con il n. 32125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Comunicazione Inizio Lavori N. **CIL Prot. 21014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura fra sub 8 e sub 9 al piano terra, rilasciata il 23/01/2012 con il n. 21014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 8 e sub 9.

Il sub 9 non è oggetto di perizia

[REDACTED] N. **CIL prot. 27070**, per lavori di Realizzazione apertura fra sub 8 e sub 9 al piano interrato, rilasciata il 11/09/2015 con il n. 27070 di protocollo.

Apertura non realizzata

Segnalazione certificata Inizio Attività N. **SCIA Prot. 33373**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Chiusura finestre e costruzioni nuovi divori nel piano terra, rilasciata il 05/11/2015 con il n. 33373 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 8

Denuncia Inizio Attività N. **DIA Prot. 8663**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione completa del palazzo, rilasciata il 03/03/2005 con il n. 8663 di protocollo

Permesso di Costruire N. **P.d.C. 35/P**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero sottotetto, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 10034 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA prot. 1922**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diminuzione delle unità residenziali da 6 a 5 di variante per la realizzazione al piano primo di unità ad uso ufficio ..., rilasciata il 16/01/2007 con il n. 2933 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : €.600,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale su Via Antonio Caimi.

Il negozio si sviluppa su due piani collegati da scala interna rivestita in granito, un piano interrato adibito a magazzino e un piano terra adibito a zona vendita.

Il piano interrato è composto da un grande vano adibito a magazzino per alimenti e da un servizio igienico con antibagno. Il pavimento dell'intero piano è in calcestruzzo tipo industriale con finitura a vernice colore chiaro, le pareti e il soffitto sono tinteggiati con colori chiari. Il servizio igienico ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore chiaro fino all'altezza di 2 m. Sono presenti tre finestre alte sul lato ovest con affaccio sulla corte interna, una finestra nel servizio igienico e due finestre nel magazzino.

Con Comunicazione di Inizio Attività Libera prot. 27070 del 11/09/2015 è stata comunicata l'apertura fra sub 8 e sub 9 nel piano interrato. Detta apertura non risulta realizzata.

Il piano terra è adibito alla vendita al minuto di prodotti alimentari ed è unito ad una porzione di negozio insistente su altro subalterno non oggetto della presente perizia. Nell'angolo sud-ovest è presente un piccolo vano ad uso magazzino con all'interno una cella frigo. La scala che scende nel magazzino sottostante è separata dal negozio da muratura. La finestra del magazzino è in uso, mentre le finestre sul lato ovest del negozio sono chiuse con muratura. Sul lato di Via A. Caimi sono presenti tre vetrate di cui una ad uso ingresso. Il pavimento è in piastrelle di ceramica simil-legno. Le pareti, esclusa quella sul retro del bancone di vendita, ed il soffitto sono tinteggiati con colori chiari.

Il riscaldamento è del tipo ad aria alimentato da unità esterna installata sulla muratura del fabbricato lato corte interna.

Con Comunicazione di Inizio lavori prot. 21014 del 23/01/2012 è stata realizzata l'apertura di comunicazione fra il sub 8 e il sub 9.

Con Comunicazione di Inizio Attività Libera prot. 33373 del 05/11/2015 è stata richiesta la chiusura delle finestre ovest del negozio, la chiusura del vano scala e la realizzazione del magazzino.

La scheda catastale va aggiornata alla situazione attuale e confermata dalle pratiche edilizie sopra citate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato e terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 63 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 14, consistenza 138 mq, rendita 1.689,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A est confina con Via A. Caimi; A sud confina con part. 66; A ovest confina con sub 24; A nord confina con sub 9.

- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato di prestazione energetica APE è scaduto in data 21/03/2022 e non è stato rinnovato.

**RICERCA**

Consistenza reale: **Dati catastali** | **Target** | **Informazioni**

Provincia \*  
SONDRIO

Comune \*  
SONDRIO

Provincia catalana  
SONDRIO

Comune catalana  
SONDRIO

Seleziona il comune catalano

Dizione urbana  
E, A

Foglio \*  
E1

Particella \*  
E3

Subalterno  
B

Non sono un robot

Attestazione di ricerca nel catasto energetico [scaduto]

Codice identificativo APE  
140109523812

Registrazione  
21/03/2012

Valore fissa  
21/03/2012

TITOLO  
APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Indirizzo dell'edificio  
VIA ANTONIO CAMILLO 22  
Provincia e comune catalani  
SONDRIO, SONDRIO

Dizione urbana | Foglio | Particella | Subalterno  
E1 | E3 | B

Altri APE per questi dati catastali

Numero di record trovati

Attestazione di ricerca nel catasto energetico [scaduto]

CONSISTENZA:

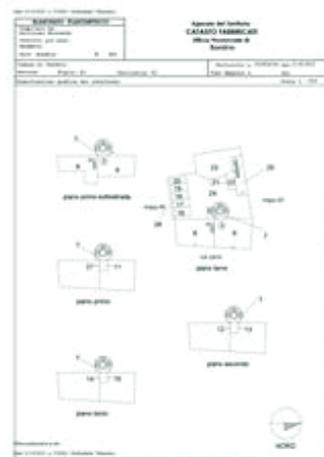
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato adibito a magazzino [superficie mq 74 x 60% = mq 44,40 arrotondati a mq 44,00]	44,00	x	100 %	=	44,00
Piano terra Negozio	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>138,00</b>				<b>138,00</b>



Scheda catastale Fig. 41 part. 63 sub 8



Elaborato planimetrico Fig. 41 part. 63

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima del negozio in €/mq 1.500,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alla caretteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.450,00, valore massimo €/mq 1.750,00, valore medio €/mq 1.600,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.350,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.475,00 arrotondato ad €/mq 1.500,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 1.500,00 = **207.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 207.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 207.000,00**

BENI IN SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SONDRIO VIA ANTONIO CAIMI 22, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Posto auto scoperto posizionato nella corte interna alla quale si accede da Via Gavazzeni. La parte

della corte interna adibita a parcheggio e a spazi di manovra è pavimentata con porfido di piccola pezzatura.

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

- foglio 41 particella 63 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 17; A sud confina con il sub 16; A ovest confina con il sub 19; A nord confina con il sub 24.
- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

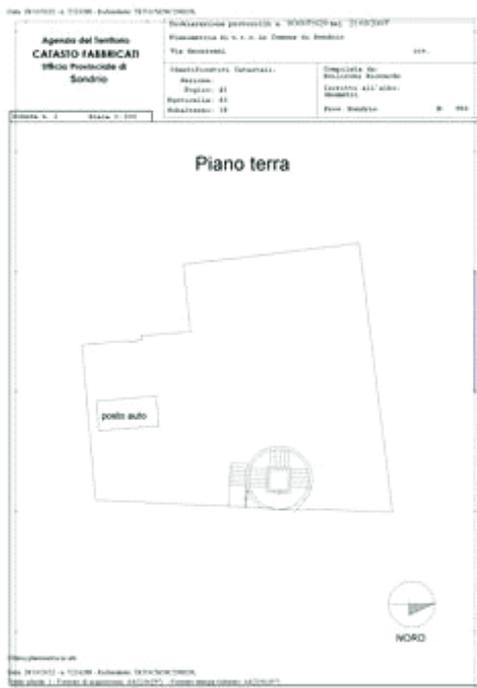
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

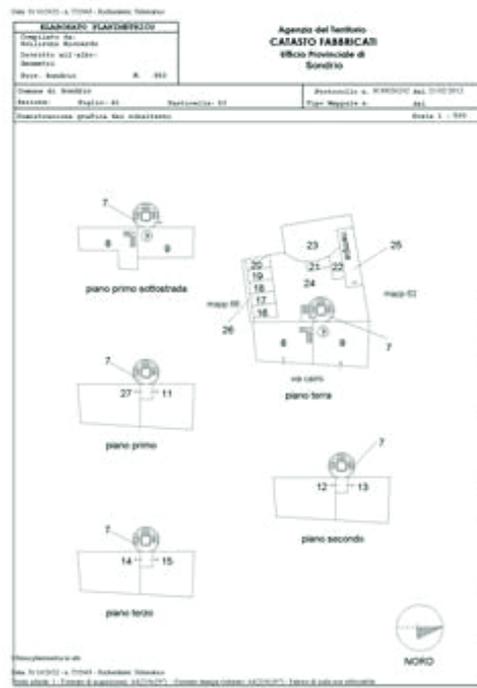
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



Scheda catastale FG. 41 part. 63 sub 18



Elaborato planimetrico Fig. 41 part. 63

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima del posto auto scoperto in €/mq 740,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 800,00, valore massimo €/mq 1.200,00, valore medio €/mq 1.000,00 - Riduzione per posto auto scoperto €/mq 850,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore massimo €/mq 625,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 735,50 arrotondato ad €/mq 740,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 740,00 = 9.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 9.620,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.620,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	138,00	0,00	207.000,00	207.000,00
B	box singolo	13,00	0,00	9.620,00	9.620,00
				<b>216.620,00 €</b>	<b>216.620,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.020,00**

**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: **€. 216.020,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 2

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

**A ufficio** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 2 è composto da ufficio al piano primo, box e cantina al piano interrato. L'ufficio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale su Via Antonio Caimi.

L'ufficio è suddiviso in più vani, uno principale con affaccio sia su Via A. Caimi sia su corte interna, due vani più piccoli con affaccio sulla corte interna, un vano ed un ripostiglio con affaccio su Via A. Caimi, un disimpegno ed un bagno cieco con doccia. Il vano principale ha pavimentazione in piastrelle di ceramica così come il bagno, tutti gli altri vani e accessori hanno pavimentazione in doghe di legno. Pareti e soffitti sono tinteggiati con colori chiari. In corrispondenza del vano principale c'è un balconcino in pietra con affaccio su Via A. Caimi, e un balcone con struttura in pietra collegato al vano adiacente che si affaccia sulla corte interna. Anche in corrispondenza del ripostiglio c'è un piccolo balcone con affaccio su via A. Caimi. Gli infissi sono di legno tinteggiati con colore chiaro e con vetro camera. Le persiane con lamelle fisse sono in legno colore verde scuro. La porta d'ingresso è del tipo blindata colore legno chiaro, mentre le porte interne sono in legno di colore chiaro simile a quello degli infissi.

Il riscaldamento è realizzato con impianto tradizionale a radiatori e calda a gas installata sulla parete ovest ed ispezionabile dal balcone.

La disposizione dei vani rispetta quanto previsto nel Permesso di Costruire 35/P Prot. 10034 del 24/03/2005. Con DIA prot. 1922 del 16/01/2007 è stata variata la destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con la variazione del bagno con affaccio su via A. Caimi in ripostiglio.

La scheda catastale presenta un errore di rappresentazione grafica del balcone dell'ufficio principale e con affaccio su Via A. Caimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 63 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est, sud, ovest confina con muri perimetrali; A nord confina con i sub 7 e 11.
- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI

GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

**B** **box singolo** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto tinteggiati con colore chiaro e fascia colore rosso all'altezza di 1 m dal pavimento lungo le tre pareti. La basculante è in lamiera di acciaio verniciata con colore chiaro e con funzionamento manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 472 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 5; A sud confina con muro perimetrale; A ovest confina con sub 7; A nord confina con sub 1 (parti comuni).
- foglio 41 particella 472 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune
- foglio 41 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune
- foglio 41 particella 472 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**C** **cantina** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina ubicata al piano interrato, ha pavimento in piastrelle di ceramica, divisori in blocchi di cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La porta di accesso è in acciaio verniciata con colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 472 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 2 (parti comuni); A sud confina con il su 19; A ovest confina con il sub 17; A nord confina con il sub 21.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,40 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>€. 187.320,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 187.320,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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**, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 194889/22395 di repertorio, iscritta il 17/07/2009 a Sondrio ai nn. 8479/1168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 576000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2011 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 202388/26324 di repertorio, iscritta il 03/11/2011 a SONDRIO ai nn. 11846/1701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6594/3391 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4596/470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6595/3392 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4597/471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21107 di repertorio, iscritta il 11/09/2020 a SONDRIO ai nn. 8470/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 9.942,57.

Importo capitale: 8.842,80

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/08/2022 a SONDRIO ai nn. 10003/8147, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento su più beni fra cui la part. 63 sub 27, part. 472 sub 6 e sub 20 del fg. 41

*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:	<b>€. 1.477,17</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 700,87</b>
Millesimi condominiali:	<b>186,02</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile gestione provvisoria anno 2021/2022 sono di € 15.318,02.

I millesimali sono così composti: Ufficio 113,88, Box 70,48, Cantina 1,66. Totale millesimi 180,02

La spesa ordinaria annua di gestione relativa ai subalterni **€ 2.849,46**

Le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a **€ 700,870**.

Pendenze debitorie IMU e TASI

- anno 2016 - IMU € 103,90+7,15+1.636,82 = € 1.747,87

- anno 2017 - IMU € 103,90+7,15+1.636,82 = € 1.747,87

- anno 2017 - TASI € 8,48+0,58+133,62 = € 142,62

Sommano **€ 1.890,49**

- anno 2020 - IMU € 112,39+7,73+1.770,44 = € 1.891,10

- anno 2021 - IMU € 112,39+7,73+1.770,44 = € 1.891,10

- anno 2022 - IMU € 112,39+7,73+1.770,44 = € 1.891,10

Sommano **€ 5.673,30** a questo importo andranno aumentati del 30% per le sanzioni, gli interessi e le spese postali

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 878/711.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18 e sub 27.

Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOCATIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 877/710.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 Particella 361 sub 25 e particella 975 sub 28 e sub 63 - Fg. 41 Particella 63 sub 8.

Beni pervenuti da [REDACTED]

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/1990 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 01/06/1990 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 84548 di repertorio, registrato il 13/06/1990 a SONDRIO ai nn. 664/2V, trascritto il 01/07/1990 a SONDRIO ai nn. 5858/4752.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 354, 617, 344.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/500, in forza di Donazione (dal 22/12/1990 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 150743/19385 di repertorio, registrato il 11/01/1991 a SONDRIO ai nn. 75/1V, trascritto il 21/01/1991 a SONDRIO ai nn. 1033/932.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 62 sub 1-2, particella 63 sub 1-2-3-4-5-6, particella 165 sub 1-2-3.

La quota di 500/500 è pervenuta a [REDACTED] in seguito alla successione in morte del papà [REDACTED] in data 05/06/1964

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 15/11/2001 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 149111 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a SONDRIO ai nn. 12933/10469.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32, part. 345, 336, 346.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 la quota di 1000/1000 è suddivisa in 500/1000 a [REDACTED]

[REDACTED] e 500/1000 a [REDACTED] Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 23/09/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 170348 di repertorio, trascritto il 18/10/2004 a SONDRIO ai nn. 13621/10812.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 346 e 345.

Le part. 346 e 345 hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] per 500/1000 e da [REDACTED] per 500/1000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 04/01/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 04/01/2005 a firma di NOTAIO STEFANO POETA ai nn. 19822 di repertorio, trascritto il 11/01/2005 a SONDRIO ai nn. 434/374.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11, part. 354, part. 617, part. 360.

La part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11 ha dato origine alla part. 361 sub 25 più altri Le part. 354, 617, 360 con altre particelle hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] I beni sono pervenuti alla Signora [REDACTED] con atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Surace in data 20/06/1983 rep. 59203, trascritto a Sondrio al n. 5443 reg. part. in data 18/07/1983 e con atto del sopraccitato Notaio in data 01/06/1990 rep. 84548, trascritto a Sondrio al n. 4752 reg. part. in data 21/06/1990.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Conferimento in Società (dal 16/02/2005 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 173217 di repertorio, trascritto il 03/03/2005 a SONDRIO ai nn. 2906/2267.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 1-2-3-4-5-6 e part. 165 sub 1-2-3.

La particella 63 e 165 hanno dato origine alla part. 63 sub 18 e sub 27 e alla part. 472 sub 6 e sub 20 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico -

Compravendita (dal 16/07/2009 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 194888/22394 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a SONDRIO ai nn. 8478/6715.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18.

Beni acquistati da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **DIA Prot. 8663**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione completa del palazzo, rilasciata il 03/03/2005 con il n. 8663 di protocollo

Permesso di Costruire N. **P.d.C. 35/P**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero sottotetto, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 10034 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA prot. 1922**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diminuzione delle unità residenziali da 6 a 5 di variante per la realizzazione al piano primo di unità ad uso ufficio ..., rilasciata il 16/01/2007 con il n. 2933 di protocollo

Agibilità N. **Agibilità 32125**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 06/10/2009 con il n. 32125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Comunicazione Inizio Lavori N. **CIL Prot. 21014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Apertura fra sub 8 e sub 9 al piano terra, rilasciata il 23/01/2012 con il n. 21014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 8 e sub 9.

Il sub 9 non è oggetto di perizia

[REDACTED] N. **CIL prot. 27070**, per lavori di Realizzazione apertura fra sub 8 e sub 9 al piano interrato, rilasciata il 11/09/2015 con il n. 27070 di protocollo.

Apertura non realizzata

Segnalazione certificata Inizio Attività N. **SCIA Prot. 33373**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Chiusura finestre e costruzioni nuovi divori nel piano terra, rilasciata il 05/11/2015 con il n. 33373 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 8

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella scheda catastale il balcone est dell'ufficio è stato disegnato grande. Nel progetto e nella realtà è piccolo come quello del ripostiglio. Si ritiene pertanto che la non corrispondenza della dimensione del balcone sia solo un errore grafico

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 2 è composto da ufficio al piano primo, box e cantina al piano interrato. L'ufficio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale su Via Antonio Caimi.

L'ufficio è suddiviso in più vani, uno principale con affaccio sia su Via A. Caimi sia su corte interna, due vani più piccoli con affaccio sulla corte interna, un vano ed un ripostiglio con affaccio su Via A. Caimi, un disimpegno ed un bagno cieco con doccia. Il vano principale ha pavimentazione in piastrelle di ceramica così come il bagno, tutti gli altri vani e accessori hanno pavimentazione in doghe di legno. Pareti e soffitti sono tinteggiati con colori chiari. In corrispondenza del vano principale c'è un balconcino in pietra con affaccio su Via A. Caimi, e un balcone con struttura in pietra collegato al vano adiacente che si affaccia sulla corte interna. Anche in corrispondenza del ripostiglio c'è un piccolo balcone con affaccio su via A. Caimi. Gli infissi sono di legno tinteggiati con colore chiaro e con vetro camera. Le persiane con lamelle fisse sono in legno colore verde scuro. La porta d'ingresso è del tipo blindata colore legno chiaro, mentre le porte interne sono in legno di colore chiaro simile a quello degli infissi.

Il riscaldamento è realizzato con impianto tradizionale a radiatori e calda a gas installata sulla parete ovest ed ispezionabile dal balcone.

La disposizione dei vani rispetta quanto previsto nel Permesso di Costruire 35/P Prot. 10034 del 24/03/2005. Con DIA prot. 1922 del 16/01/2007 è stata variata la destinazione d'uso da abitazione ad ufficio con la variazione del bagno con affaccio su via A. Caimi in ripostiglio.

La scheda catastale presenta un errore di rappresentazione grafica del balcone dell'ufficio principale e con affaccio su Via A. Caimi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 63 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est, sud, ovest confina con muri perimetrali; A nord confina con i sub 7 e 11.
- foglio 41 particella 63 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1-T-1-2-3  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 25 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune
- foglio 41 particella 63 sub. 24 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI

GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

- foglio 41 particella 63 sub. 26 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: T  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato di prestazione energetica APE non è stato trovato nel Catasto energetico.



Attestazione di ricerca nel catasto energetico [negativo]

CONSISTENZA:

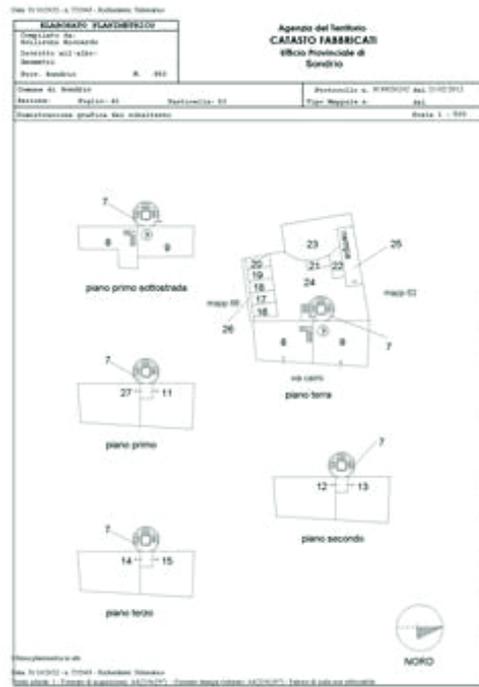
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	108,00	x	100 %	=	108,00
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>108,00</b>



Scheda catastale Fig. 41 part. 63 sub 27



Elaborato planimetrico Fig. 41 part. 64

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima dell'ufficio in €/mq 1.400,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.250,00, valore massimo €/mq 1.550,00, valore medio €/mq 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.390,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.395,00 arrotondato ad €/mq 1.400,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 1.400,00 = **151.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.200,00**

BENI IN SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto tinteggiati con colore chiaro e fascia colore rosso all'altezza di 1 m dal pavimento lungo le tre pareti. La basculante è in lamiera di acciaio verniciata con colore chiaro e con funzionamento manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 472 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 5; A sud confina con muro perimetrale; A ovest confina con sub 7; A nord confina con sub 1 (parti comuni).
- foglio 41 particella 472 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune
- foglio 41 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune
- foglio 41 particella 472 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1  
Ente comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

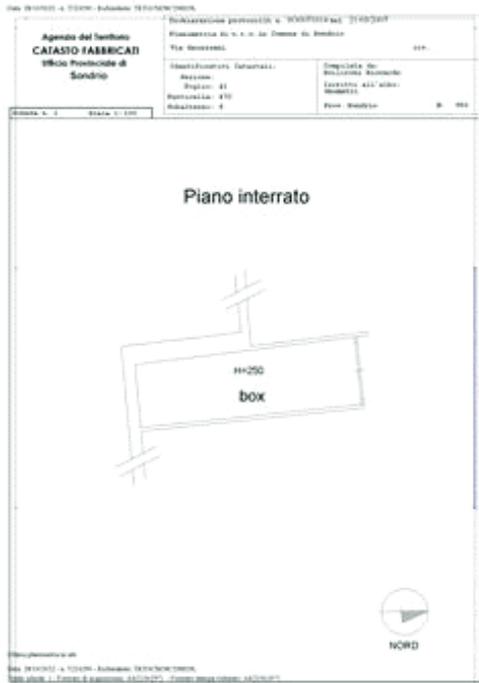
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



Scheda catastale Fig. 41 part. 472 sub 6



Elaborato planimetrico Fig. 41 part. 472

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima del box doppio in €/mq 1.260,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.150,00, valore massimo €/mq 1.750,00, valore medio €/mq 1.450,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.069,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.259,00 arrotondato ad €/mq 1.260,00.

Supercficie di calcolo come da visura catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 1.260,00 = **32.760,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 32.760,00

BENI IN SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a SONDRIO VIA GIOVANNI GAVAZZENI 1, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Cantina ubicata al piano interrato, ha pavimento in piastrelle di ceramica, divisori in blocchi di cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La porta di accesso è in acciaio verniciata con colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 472 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 4,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GAVAZZENI, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: A est confina con il sub 2 (parti comuni); A sud confina con il su 19; A ovest confina con il sub 17; A nord confina con il sub 21.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	60 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>2,40</b>



Scheda catastale Fg. 41 part. 472 sub 20

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima della cantina in €/mq 1.400,00, (con abbattimento della superficie del 40%) come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.250,00, valore massimo €/mq 1.550,00, valore medio €/mq 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.390,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.395,00 arrotondato ad €/mq 1.400,00.

Supercficie di calcolo come da visura catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2,40	x	1.400,00	=	<b>3.360,00</b>
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 3.360,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 3.360,00</b>
---	-------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	108,00	0,00	151.200,00	151.200,00
B	box singolo	26,00	0,00	32.760,00	32.760,00
C	cantina	2,40	0,00	3.360,00	3.360,00
				<b>187.320,00 €</b>	<b>187.320,00 €</b>

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: **€. 187.320,00**

**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: **€. 187.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 3

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

**A ufficio** a SONDRIO VIA GESU' SNC, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 3 è composto da ufficio al piano primo. L'ufficio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale sud su Via Gesù.

L'ufficio è suddiviso in due vani, uno con affaccio sia su Via Gesù e uno più ampio con affaccio sulla corte interna. Bagno cieco con disimpegno e due piccoli ripostigli, anch'essi ciechi, di cui uno con caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua calda. L'ufficio con affaccio su Via Gesù ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro e posate alla romana. L'ufficio con un unico affaccio sulla corte interna ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica poste in diagonale ed avente la forma e la finitura di tavole di legno. Detta pavimentazione entra sia nel bagno ed antibagno che nei ripostigli. Il soffitto dell'ufficio e del bagno è a volta e in corrispondenza del bagno e zona limitrofa dell'ufficio, presenta delle recenti perdite provenienti dal piano superiore. Inoltre, la porzione della parete est del bagno e dell'antibagno, nella parte superiore oltre le piastrelle, si presenta in pessime condizioni di degrado. Tutte le pareti e i soffitti, escluse le pareti del bagno ed antibagno piastrellate fino all'altezza di 2 m, sono tinteggiate con colori chiari. L'infisso del vano con affaccio sulla corte interna è di legno tinteggiato con colore chiaro e con vetro camera. L'infisso (ingresso) del vano con affaccio su Via del Gesù è composto da una porta cieca in legno di antica realizzazione ed una porta a vetri più interna in alluminio colore chiaro. Le porte interne sono in legno di colore chiaro simile a quello degli infissi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300 cm (media). Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 361 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOEMBRE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con i sub 14, 26 e con le part. 363 e 364; A sud confina con la part. 363 e con il sub 13; A ovest confina con il sub 25; A nord confina con le part. 359 e 620.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,00 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>€. 130.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 **giudiziale**, stipulata il 27/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21107 di repertorio, iscritta il 11/09/2020 a SONDRIO ai nn. 8470/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 9.942,57.

Importo capitale: 8.842,80

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6595/3392 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4597/471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6594/3391 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4596/470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2011 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 202388/26324 di repertorio, iscritta il 03/11/2011 a SONDRIO ai nn. 11846/1701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 194889/22395 di repertorio, iscritta il 17/07/2009 a Sondrio ai nn. 8479/1168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 576000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 10 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 608 di repertorio, trascritta il 03/08/2022 a SONDRIO ai nn. 10003/8147, 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:	<b>€. 438,75</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.204,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>27,420</b>
Ulteriori avvertenze:	
Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite al 2022 sono di € 438,75.	
Le spese condominiali scadute e insolute relativa al 2021 sono pari a € 766,10	
Le spese condominiali scadute e insolute relativa al 2022 sono pari a € 438,75	
Somma spese scadute e insolute <b>€ 1.204,85</b>	

Pendenze debitorie IMU e TASI

- anno 2016 - IMU € 1.145,77

- anno 2017 - IMU € 1.145,77

- anno 2017 - TASI € 93,53

Sommano **€ 2.385,07**

- anno 2020 - IMU € 1.239,30

- anno 2021 - IMU € 1.239,30

- anno 2022 - IMU € 1.239,30

Sommano **€ 3.717,90** a questo importo andranno aumentati del 30% per le sanzioni, gli interessi e le spese postali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOCATIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 877/710.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 Particella 361 sub 25 e particella 975 sub 28 e sub 63 - Fg. 41 Particella 63 sub 8.

Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 878/711.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18 e sub 27.

Beni pervenuti da [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/1990 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 01/06/1990 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 84548 di repertorio, registrato il 13/06/1990 a SONDRIO ai nn. 664/2V, trascritto il 01/07/1990 a SONDRIO ai nn. 5858/4752.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 354, 617, 344.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/500, in forza di Donazione (dal 22/12/1990 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 150743/19385 di repertorio, registrato il 11/01/1991 a SONDRIO ai nn. 75/1V, trascritto il 21/01/1991 a SONDRIO ai nn. 1033/932.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 62 sub 1-2, particella 63 sub 1-2-3-4-5-6, particella 165 sub 1-2-3.

La quota di 500/500 è pervenuta a [REDACTED] in seguito alla successione in morte del papà [REDACTED] in data 05/06/1964

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 15/11/2001 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 149111 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a SONDRIO ai nn. 12933/10469.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32, part. 345, 336, 346.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 la quota di 1000/1000 è suddivisa in 500/1000 a [REDACTED] e 500/1000 a [REDACTED] Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 23/09/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 170348 di repertorio, trascritto il 18/10/2004 a SONDRIO ai nn. 13621/10812.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 346 e 345.

Le part. 346 e 345 hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] per 500/1000 e da [REDACTED] per 500/1000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 04/01/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 04/01/2005 a firma di NOTAIO STEFANO POETA ai nn. 19822 di repertorio, trascritto il 11/01/2005 a SONDRIO ai nn. 434/374.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11, part. 354, part. 617, part. 360.

La part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11 ha dato origine alla part. 361 sub 25 più altri Le part. 354, 617, 360 e altre particelle hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] I beni sono pervenuti alla Signora [REDACTED] con atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Surace in data 20/06/1983 rep. 59203, trascritto a Sondrio al n. 5443 reg. part. in data 18/07/1983 e con atto del sopraccitato Notaio in data 01/06/1990 rep. 84548, trascritto a Sondrio al n. 4752 reg. part. in data 21/06/1990.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Conferimento in Società (dal 16/02/2005 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 173217 di repertorio, trascritto il 03/03/2005 a SONDRIO ai nn. 2906/2267.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 1-2-3-4-5-6 e part. 165 sub 1-2-3.

La particella 63 e 165 hanno dato origine alla part. 63 sub 18 e sub 27 e alla part. 472 sub 6 e sub 20 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 16/07/2009 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 194888/22394 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a SONDRIO ai nn. 8478/6715.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18.

Beni acquistati da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **D.I.A. n. 3400**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 25/01/2008 con il n. 3400 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SONDRIO VIA GESU' SNC

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a SONDRIO VIA GESU' SNC, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto 3 è composto da ufficio al piano primo. L'ufficio è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su più piani e con affaccio principale sud su Via Gesù.

L'ufficio è suddiviso in due vani, uno con affaccio sia su Via Gesù e uno più ampio con affaccio sulla corte interna. Bagno cieco con disimpegno e due piccoli ripostigli, anch'essi ciechi, di cui uno con caldaia a gas per il riscaldamento e l'acqua calda. L'ufficio con affaccio su Via Gesù ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro e posate alla romana. L'ufficio con un unico affaccio sulla corte interna ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica poste in diagonale ed avente la forma e la finitura di tavole di legno. Detta pavimentazione entra sia nel bagno ed antibagno che nei ripostigli. Il soffitto dell'ufficio e del bagno è a volta e in corrispondenza del bagno e zona limitrofa dell'ufficio, presenta delle recenti perdite provenienti dal piano superiore. Inoltre, la porzione della parete est del bagno e dell'antibagno, nella parte superiore oltre le piastrelle, si presenta in pessime condizioni di degrado. Tutte le pareti e i soffitti, escluse le pareti del bagno ed antibagno piastrellate fino all'altezza di 2 m, sono tinteggiate con colori chiari. L'infisso del vano con affaccio sulla corte interna è di legno tinteggiato con colore chiaro e con vetro camera. L'infisso

(ingresso) del vano con affaccio su Via del Gesù è composto da una porta cieca in legno di antica realizzazione ed una porta a vetri più interna in alluminio colore chiaro. Le porte interne sono in legno di colore chiaro simile a quello degli infissi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 300 cm (media). Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 361 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOEMBRE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con i sub 14, 26 e con le part. 363 e 364; A sud confina con la part. 363 e con il sub 13; A ovest confina con il sub 25; A nord confina con le part. 359 e 620.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato di prestazione energetica APE non è stato trovato nel Catasto energetico.

**CENED**  
Cassa di Credito di Sondrio

**Ricerca**

Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Province \*

SONDRIO

Comune \*

SONDRIO

Provincia catastale

SONDRIO

Comune catastale

SONDRIO

Sezione urbana

Età A

Foglio \*

22

Particella \*

301

Subalterno

25

Non sono più titoli

Acquiritto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	93,00	x	100 %	=	93,00
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>93,00</b>



Scheda catastale Fig. 32 part. 361 sub 25

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima dell'ufficio in €/mq 1.400,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.250,00, valore massimo €/mq 1.550,00, valore medio €/mq 1.400,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.390,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.395,00 arrotondato ad €/mq 1.400,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	1.400,00	=	<b>130.200,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 130.200,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 130.200,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	93,00	0,00	130.200,00	130.200,00
				<b>130.200,00 €</b>	<b>130.200,00 €</b>

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: **€ 130.200,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2022

## LOTTO 4

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

**A** **box singolo** a SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La basculante è in lamiera di acciaio con funzionamento manuale e verniciata in colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 975 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 8 (parti comuni); A sud confina con il sud 29; A ovest e nord confina con muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**B** **box singolo** a SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La basculante è in lamiera di acciaio con funzionamento manuale e verniciata in colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 975 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con i. sub 62; A sud confina con il sub 8 (parti comuni); A ovest confina con il sub 64; A nord confina con muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,00 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>€. 40.320,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.320,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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**, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 194889/22395 di repertorio, iscritta il 17/07/2009 a Sondrio ai nn. 8479/1168, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 576000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2011 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 202388/26324 di repertorio, iscritta il 03/11/2011 a SONDRIO ai nn. 11846/1701, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6594/3391 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4596/470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 200.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Notaio Demetrio Rando ai nn. 6595/3392 di repertorio, iscritta il 24/04/2019 a SONDRIO ai nn. 4597/471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 1.080.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21107 di repertorio, iscritta il 11/09/2020 a SONDRIO ai nn. 8470/931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 9.942,57.

Importo capitale: 8.842,80

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 608 di repertorio, trascritta il 03/08/2022 a SONDRIO ai nn. 10003/8147, 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:	<b>€. 235,82</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.413,22</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,61</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite al 2022 sono di € 109,79+126,03 = € 235,82.

Le spese condominiali scadute e insolute relative agli anni 2021 e 2022 sono così suddivise: Box sub 28 € 1.213,70; box sub 63 € 199,52.

Somma spese scadute e insolute **€ 1.413,22**

Pendenze debitorie IMU e TASI

- anno 2016 - IMU € 79,50+70,15 = € 149,65

- anno 2017 - IMU € 79,50+70,15 = € 149,65

- anno 2017 - TASI € 6,46+ 5,73 = € 12,22

Sommano **€ 311,52**

- anno 2020 - IMU € 85,99+75,88 = € 161,87

- anno 2021 - IMU € 85,99+75,88 = € 161,87

- anno 2022 - IMU € 85,99+75,88 = € 161,87

Sommano **€ 435,61** a questo importo andranno aumentati del 30% per le sanzioni, gli interessi e le spese postali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOTAIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 878/711.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18 e sub 27. Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Scissione di società (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOCATIO FRANCO CEDERNA ai nn. 122555/27063 di repertorio, trascritto il 24/01/2013 a SONDRIO ai nn. 877/710.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 Particella 361 sub 25 e particella 975 sub 28 e sub 63 - Fg. 41 Particella 63 sub 8.

Beni pervenuti da [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 01/06/1990 fino al 04/01/2005), con atto stipulato il 01/06/1990 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 84548 di repertorio, registrato il 13/06/1990 a SONDRIO ai nn. 664/2V, trascritto il 01/07/1990 a SONDRIO ai nn. 5858/4752.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 354, 617, 344.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/500, in forza di Donazione (dal 22/12/1990 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di NOTAIO AMEDEO LEONE ai nn. 150743/19385 di repertorio, registrato il 11/01/1991 a SONDRIO ai nn. 75/1V, trascritto il 21/01/1991 a SONDRIO ai nn. 1033/932.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 62 sub 1-2, particella 63 sub 1-2-3-4-5-6, particella 165 sub 1-2-3.

La quota di 500/500 è pervenuta a [REDACTED] in seguito alla successione in morte del papà [REDACTED] in data 05/06/1964

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 15/11/2001 fino al 23/09/2004), con atto stipulato il 15/11/2001 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 149111 di repertorio, trascritto il 21/11/2001 a SONDRIO ai nn. 12933/10469.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32, part. 345, 336, 346.

Le particelle andranno a costituire la part. 975 la quota di 1000/1000 è suddivisa in 500/1000 a [REDACTED] e 500/1000 a [REDACTED] Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 23/09/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 170348 di repertorio, trascritto il 18/10/2004 a SONDRIO ai nn. 13621/10812.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 346 e 345.

Le part. 346 e 345 hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] per 500/1000 e da [REDACTED] per 500/1000

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica - Compravendita (dal 04/01/2005 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 04/01/2005 a firma di NOTAIO STEFANO POETA ai nn. 19822 di repertorio, trascritto il 11/01/2005 a SONDRIO ai nn. 434/374.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 32 part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11, part. 354, part. 617, part. 360.

La part. 361 sub 2-3-4-7-8-9-11 ha dato origine alla part. 361 sub 25 più altri Le part. 354, 617, 360 con altre particelle hanno dato origine alla part. 975 Beni pervenuti da [REDACTED] I beni sono pervenuti alla Signora [REDACTED] con atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Surace in data 20/06/1983 rep. 59203, trascritto a Sondrio al n. 5443 reg. part. in data 18/07/1983 e con atto del sopraccitato Notaio in data 01/06/1990 rep. 84548, trascritto a Sondrio al n. 4752 reg. part. in data 21/06/1990.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Conferimento in Società (dal 16/02/2005 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 173217 di repertorio, trascritto il 03/03/2005 a SONDRIO ai nn. 2906/2267.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 part. 63 sub 1-2-3-4-5-6 e part. 165 sub 1-2-3.

La particella 63 e 165 hanno dato origine alla part. 63 sub 18 e sub 27 e alla part. 472 sub 6 e sub 20 Beni pervenuti da [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico - Compravendita (dal 16/07/2009 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di NOTAIO FRANCESCO SURACE ai nn. 194888/22394 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a SONDRIO ai nn. 8478/6715.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 41 Particella 472 sub 6 e sub 20 - Fg. 41 Particella 63 sub 18.

Beni acquistati da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. D.I.A. n. 23197, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 08/07/2008 con il n. 23197 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La basculante è in lamiera di acciaio con funzionamento manuale e verniciata in colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 975 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con il sub 8 (parti comuni); A sud confina con il sud 29; A ovest e nord confina con muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

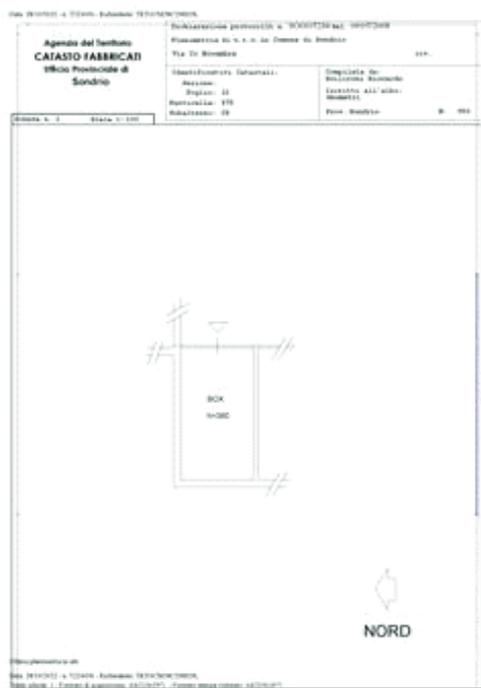
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

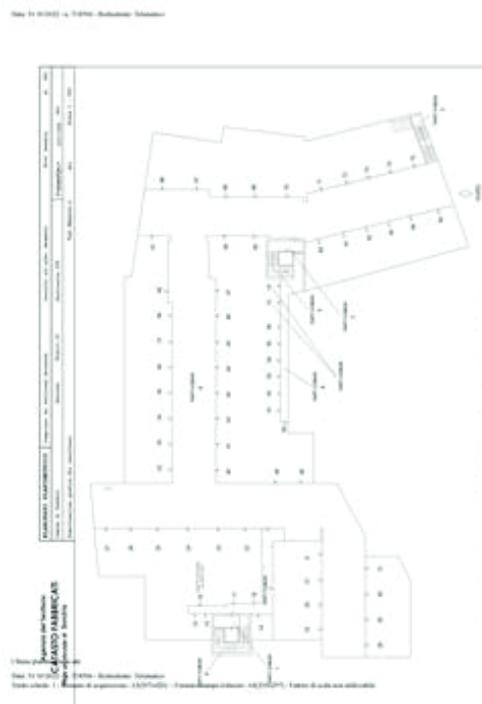
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Scheda catastale Fig. 32 part. 975 sub 28



Elaborato planimetrico Fig. 32 part. 975

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima del box in €/mq 1.260,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.150,00, valore massimo €/mq 1.750,00, valore medio

€/mq 1.450,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.069,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.259,00 arrotondato ad €/mq 1.260,00.

Supercifice di calcolo come da visura catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.260,00 = **21.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.420,00**

BENI IN SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SONDRIO VIA IV NOVEMBRE 29, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box ubicato al piano interrato, ha pavimento in cls del tipo industriale, pareti divisorie in cemento, pareti e soffitto non tinteggiati. La basculante è in lamiera di acciaio con funzionamento manuale e verniciata in colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 975 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 42,61 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A est confina con i. sub 62; A sud confina con il sub 8 (parti comuni); A ovest confina con il sub 64; A nord confina con muri perimetrali.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

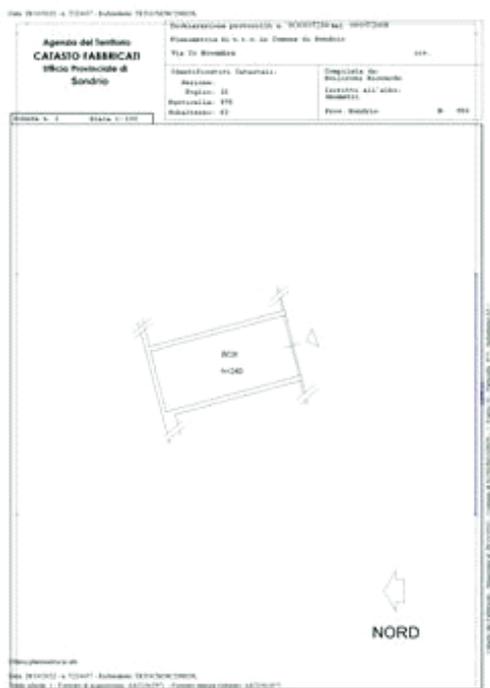
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00

<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
----------------	--------------	--------------



Scheda catastale Fig. 32 part. 975 sub 63

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai valori unitari rilevati e dall'analisi dei beni in loco, si determina il prezzo di stima del box singolo in €/mq 1.260,00, come risultato di parametrizzazione e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia.

Agenzia delle Entrate, valore minimo €/mq 1.150,00, valore massimo €/mq 1.750,00, valore medio €/mq 1.450,00

Borsinoimmobiliare.it, Valore medio €/mq 1.069,00

Prezzo medio fra valore Agenzia delle Entrate e Borsinoimmobiliare.it €/mq 1.259,00 arrotondato ad €/mq 1.260,00.

Superficie di calcolo come da visura catastale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	1.260,00	=	<b>18.900,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.900,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 18.900,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,00	0,00	21.420,00	21.420,00
B	box singolo	15,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				<b>40.320,00 €</b>	<b>40.320,00 €</b>

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: **€. 40.320,00**

**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: **€. 40.320,00**

data 13/07/2023

il tecnico incaricato  
Giacomo Tartero