



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA IN NOME E PER CONTO DI LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Pirondini

CF:PRNNDR71L24F712I

con studio in TRAONA (SO) VIA VANONI, 2

telefono: 335256962

email: studio.efeipi@tiscali.it

PEC: andrea.pirondini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TIRANO VIA LUNGO ADDA ORTIGARA 40, della superficie commerciale di 127,60 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in Comune di Tirano Foglio 22 Mappale 726 Subalterno 4

La porzione di fabbricato oggetto di stima si sviluppa a piano terra così composto: Disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, camera e area di pertinenza (giardino).

Fabbricato in Comune di Tirano Foglio 22 Mappale 726 Subalterno 11

La porzione di fabbricato oggetto di stima si sviluppa a piano interrato così composto: Garage.

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni all'intero fabbricato. (Sezione D allegato n.14)

Estratto di mappa del Catasto Allegato n.1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO ADDA ORTIGARA N.40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord: mapp. 726 sub.3 b.c.n.c. vialetto d'accesso, mapp. 726 sub.2 b.c.n.c. vano scale locale scambiatore e disimpegno comune, mapp. 726 Sub.5 abitazione di tipo civile mapp.720, mapp.727, mapp.696
- foglio 22 particella 726 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO ADDA ORTIGARA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord: mapp.726 Sub.1 b.c.n.c. tunnel, mapp.726 subb.12 autorimessa, mapp.726 sub.6abitazione di tipo civile, mapp.726 sub.17 autorimessa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.630,00
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di richiesta Agenzia Entrate Prot. 13038 del 06.03.2024 viste le risultanze del Sistema Informatico dell'Anagrafe Tributaria, in relazione agli immobili oggetto di pignoramento, non risultano contratti di locazione in essere nè scaduti e/o prorogati, nè comodati registrati. A seguito di richiesta Comune di Tirano Prot.0004848/2024 del 13.03.2024 - Richiesta residenti di Via Lungo Adda Ortigara n.40 - alla APR del Comune di Tirano risultano iscritti i nominativi di cui **all'allegato n.12**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità che gravano sugli immobili oggetto di stima si rimanda **all'allegato n.7** certificato notarile

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/05/2006 a firma di DOTT. NOTAIO SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. N.R. 98453/30773 di repertorio, iscritta il 24/05/2006 a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI SONDRIO ai nn. R.G. 7287 R.P. 918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340000.

Durata ipoteca: 15.

Ulteriori informazioni si rimanda alla Sezione D della Nota di Iscrizione (Allegato n..8) Certificato notarile allegato n.7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 a firma di UFFICIOALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 353 di repertorio, trascritta il 30/05/2023 a CONSERVATORIA REGISTRI



IMMOBILIARI DI SONDRIO ai nn. R.G. 6707 R.P. 5638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Ulteriori informazioni si rimanda alla sezione D Nota di trascrizione e precisazione del credito (Allegato n.9) Certificazione notarile allegato n.7

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:	€. 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.996,78
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 946,80

Ulteriori avvertenze:

Vista la comunicazione pervenuta via mail in data 16/04/2024 dall'amministratore di condominio e viste le precisazioni pervenute in data 10/05/2024 risultano stimate spese di gestione € 3.000,00 circa e insolute € 946,80. Si precisa che i millesimi di condominio sono riportati nella dichiarazione spese condominiali allegato n.13

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il mappale 726 deriva dal mappale 719 a sua volta derivante dai mappali 612-693 e deriva dal mappale 724 a sua volta derivante dai mappali 606-700

Visure storiche del catasto-certificato notarile **allegato n.2**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/03/2006), con atto stipulato il 27/03/2006 a firma di Dott. Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 97649/30520 di repertorio, trascritto il 03/04/2006 a Conservatoria Registri immobiliari di Sondrio ai nn. R.G. 4628 R.P. 3588

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/03/2006), con atto stipulato il 27/03/2006 a firma di Dott. Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 97649/30520 di repertorio, trascritto il 03/04/2006 a Conservatoria Registri immobiliari di Sondrio ai nn. R.G. 4628 R.P. 3588

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 19/03/1977 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 19/03/1977 a firma di Dott. Notaio Amedeo Leone ai nn. 59284/11068 di repertorio, trascritto il 14/04/1977 a Conservatoria registri immobiliari di Sondrio ai nn. 2547.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 719-693-612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 19/03/1977 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 19/03/1977 a firma di Dott. Notaio Amedeo Leone ai nn. 59284/11068 di repertorio, trascritto il 14/04/1977 a Conservatoria registri immobiliari di Sondrio ai



nn. 2547.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 719-693-612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 15/12/1978 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 15/12/1978.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 719-693-612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 15/12/1978 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 15/12/1978.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 719-693-612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 28/03/1983 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 28/03/1983 a firma di Dott. Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 11271/3016 di repertorio, trascritto il 19/04/1983 a Conservatoria registri immobiliari di Sondrio ai nn. 2910.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 724-700-606

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/10/2003 fino al 27/03/2006), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di Dott. Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 86862/27067 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Conservatoria registri immobiliari di Sondrio ai nn. R.G. 13271 R.P. 10542.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 719-693-612

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RIDISTRIBUZIONE IN ATTUAZIONE DI LOTIZZAZIONE (dal 29/10/2003 fino al 27/03/2006), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di Dott. Notaio Schiantarelli Giandomenico ai nn. 86863 di repertorio, trascritto il 04/11/2003 a Conservatoria registri immobiliari di Sondrio ai nn. 10619.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROVENIENZA DELLA PARTICELLA 724-700-606

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Fabbricato in Comune di Tirano distinto catastalmente al Fg.22 mappale 726 subalterni 4-11 è stato realizzato nel marzo del 2004, presso l'ufficio tecnico del Comune di Tirano risulta il certificato di agibilità (**Allegato n.4**) Certificato di destinazione urbanistica (**Allegato n.5**) Pratiche edilizie (**Allegato n.6**)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 7115/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE, presentata il 25/03/2004 con il n. 7115/2004 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PROT.18727 DEL 31.10.2002

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 3070/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA DIA PROT. 007115 DEL 25/03/2004, presentata il 07/02/2005 con il n. 3070/2005 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 26166/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO DOPERA DIA PRTO.7115 DEL 25.03.2004 DIA PROT. 3070 DEL 07.02.2005, presentata il 29/11/2005 con il n. 26166 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 30/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA INERENTE A SISTEMAZIONI INTERNE ED ESTERNE AL



FABBRICATO, presentata il 28/06/2006 con il n. 14369 di protocollo, rilasciata il 14/04/2008 con il n. 30 di protocollo, agibilità del 23/01/2012 con il n. 30/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N.4 DEL 14/03/2012, l'immobile ricade in zona PIANO ATTUATIVO PA. CLASSE FATTIBILITA' 3C - VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D.LGS 22 GENNAIO 2004 ART.142 COMMA 1 LETTERA C -FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TIRANO VIA LUNGO ADDA ORTIGARA 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TIRANO VIA LUNGO ADDA ORTIGARA 40, della superficie commerciale di **127,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato in Comune di Tirano Foglio 22 Mappale 726 Subalterno 4

La porzione di fabbricato oggetto di stima si sviluppa a piano terra così composto: Disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno, camera e area di pertinenza (giardino).

Fabbricato in Comune di Tirano Foglio 22 Mappale 726 Subalterno 11

La porzione di fabbricato oggetto di stima si sviluppa a piano interrato così composto: Garage.

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni all'intero fabbricato.



(Sezione D allegato n.14)**Estratto di mappa del Catasto Allegato n.1**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 726 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO ADDA ORTIGARA N.40, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord: mapp. 726 sub.3 b.c.n.c. vialetto d'accesso, mapp. 726 sub.2 b.c.n.c. vano scale locale scambiatore e disimpegno comune, mapp. 726 Sub.5 abitazione di tipo civile mapp.720, mapp.727, mapp.696
- foglio 22 particella 726 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA LUNGO ADDA ORTIGARA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord: mapp.726 Sub.1 b.c.n.c. tunnel, mapp.726 subb.12 autorimessa, mapp.726 sub.6abitazione di tipo civile, mapp.726 sub.17 autorimessa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SONDRIO - SONDALO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
campo da calcio	buono	
parco giochi	al di sopra della media	
piscina	buono	
municipio	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800	nella media	
autobus distante 500	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite i passaggi pedonali (Beni Comuni non Censibili) subalterno 2 subalterno 3 posti rispettivamente a est e nord dell'edificio. L'accesso al garage avviene tramite il subalterno 1 (bene Comune non Censibile) tunnel posto a nord-sud-ovest dell'edificio. Lo stato di manutenzione del fabbricato oggetto di stima risulta essere in buone condizioni; serramenti in legno con tapparelle manuali, l'appartamento è provvisto di impianto elettrico impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idrico, antenna TV. Il piano terra è composto da disimpegno di 4,85 mq. Soggiorno-pranzo di 20,00 mq., cucina di 9,45 mq., bagno 5,65 mq. ripostiglio di 8,45 mq. camera di 11,75 mq. bagno di 5,40 mq. camera di 11,55 mq. e area esterna adibita a giardino di 172,00 mq.

Il piano interrato, ove trova collocazione il box di circa 22,50 mq. netti è raggiungibile tramite scala interna comune Subalterno 2.

La **superficie lorda** dell'appartamento (comprensiva di muri perimetrali) è di **100,00 mq.** la **superficie lorda** del piano del piano interrato box è di **26,00 mq.**

L'unità immobiliare è visibile dall'allegato n.3

Documentazione fotografica allegato n.10

Descrizione sintetica allegato n.11

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in in legno doppio vetro	nella media	
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in blindato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
giardino	172,00	x	10 %	=	17,20
Garage	26,00	x	40 %	=	10,40
Totale:	298,00				127,60



Note: stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto di quanto sopra esposto, da uno studio di mercato immobiliare per immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello oggetto della presente stima, considerati vari parametri essenziali quali l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità le dimensioni, verificata la presenza o meno di vincoli, servitù iscrizioni pregiudizievoli, ecc. si è stimato il più probabile valore unitario che moltiplicato per le relative unità di misura hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.

Valore unitario a mq. di stima immobile oggetto della presente perizia pari a € 1.925,00 media valori annunci immobiliari e osservatorio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **245.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 245.630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 245.630,00**

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	appartamento	127,60	0,00	245.630,00	245.630,00
				245.630,00 €	245.630,00 €

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: **€. 245.630,00**

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: **€. 245.630,00**



data 15/05/2024

il tecnico incaricato
Andrea Pirondini

