



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FRANCESCA PALLADINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Paganoni

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

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S19 box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **42,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi sub destinato a garage avente altezze nette interne diverse poichè collocato sotto lo scivolo di accesso ai piani interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.970,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.680,90
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 205903/28160 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2880000

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

Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di BALCONI LUCIA ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO S19

box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **42,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi sub destinato a garage avente altezze nette interne diverse poichè collocato sotto lo scivolo di accesso ai piani interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
GARAGE	42,97	x	100 %	=	42,97
Totale:	42,97				42,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,97 x 1.000,00 = **42.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.970,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S19	box doppio	42,97	0,00	42.970,00	42.970,00
				42.970,00 €	42.970,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 42.970,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.289,10**

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: **€ 41.680,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S20 box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **32,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage avente altezze interne variabili in quanto parzialmente sotto lo scivolo di accesso ai subb interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 20 (catasto fabbricati), piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.622,00
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 205903/281 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 2880000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 208390/294 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di LUCIA BALCONI ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO S20

box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **32,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage avente altezze interne variabili in quanto parzialmente sotto lo scivolo di accesso ai subb interrati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 20 (catasto fabbricati), piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 KM

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	32,60	x	100 %	=	32,60
Totale:	32,60				32,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,60 x 1.000,00 = **32.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S20	box doppio	32,60	0,00	32.600,00	32.600,00
				32.600,00 €	32.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 32.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 978,00**

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: **€ 31.622,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S23 cantina a SONDRIO via Lusardi snc, della superficie commerciale di **6,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina sotterranea con accesso da disimpegno comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 6,46 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.579,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.427,42
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 205903/281 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 2880000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 208390/294 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 26/04/2023 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di LUCIA BALCONI ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO S23

cantina a SONDRIO via Lusardi snc, della superficie commerciale di **6,89** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina sotterranea con accesso da disimpegno comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 5 mq, rendita 6,46 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	6,89	x	100 %	=	6,89
Totale:	6,89				6,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,89 x 1.100,00 = **7.579,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.579,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.579,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S23	cantina	6,89	0,00	7.579,00	7.579,00
				7.579,00 €	7.579,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 7.579,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 151,58**

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: **€ 7.427,42**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S24 cantina a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **6,52** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina sotterranea con accesso da disimpegno comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 7,75 Euro, piano: S2, derivante da via De Lellis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.172,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.028,56
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 205903/281 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 2880000

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 208390/294 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di FRANCESCO SURACE ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di LUCIA BALCONI ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO S24

cantina a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **6,52** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina sotterranea con accesso da disimpegno comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita 7,75 Euro, piano: S2, derivante da via De Lellis

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	6,52	x	100 %	=	6,52
Totale:	6,52				6,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,52 x 1.100,00 = **7.172,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.172,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.172,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S24	cantina	6,52	0,00	7.172,00	7.172,00
				7.172,00 €	7.172,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 7.172,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 143,44**

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: **€ 7.028,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S30 box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **40,59** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: Via De Lellis, piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.678,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.278,15
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di BALCONI LUCIA ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO S30

box doppio a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **40,59** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 37 mq, indirizzo catastale: Via De Lellis, piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	40,59	x	100 %	=	40,59
Totale:	40,59				40,59

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,59 x 1.150,00 = **46.678,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.678,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.678,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S30	box doppio	40,59	0,00	46.678,50	46.678,50
				46.678,50 €	46.678,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 46.678,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.400,36**

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: **€ 45.278,15**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S32 box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **27,67** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.864,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.818,27
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di BALCONI LUCIA ai nn. 44908 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO S32

box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **27,67** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis, piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	27,67	x	100 %	=	27,67
Totale:	27,67				27,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,67 x 1.260,00 = **34.864,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.864,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.864,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S32	box singolo	27,67	0,00	34.864,20	34.864,20
				34.864,20 €	34.864,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 34.864,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.045,93**

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: **€ 33.818,27**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S35 box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **20,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis , piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.048,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.266,56
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di BALCONI LUCIA ai nn. 44908 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO S35

box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **20,35** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via De Lellis , piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	20,35	x	100 %	=	20,35
Totale:	20,35				20,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,35 x 1.280,00 = **26.048,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.048,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.048,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S35	box singolo	20,35	0,00	26.048,00	26.048,00
				26.048,00 €	26.048,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 26.048,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 781,44**

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: **€ 25.266,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S38 box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **27,86** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via De Lellis, piano: S2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.989,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.969,52
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/06/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 417 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono come risulta dalla tabella condominiale e quella riepilogativa allegata:

sub. 19 = 3,75 - sub 20 = 2,90 - sub 23 = 0,153 - sub 24 = 0,158 - sub 30 = 3,998 - sub 32 = 3,168 - sub 35 = 2,895 - sub 38 = 2,762

Le spese condominiali, come riferito dall'esecutato sono state saldate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 13/11/2022 a firma di BALCONI LUCIA ai nn. 44908 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 127578 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, con atto stipulato il 02/11/1989 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 81907 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 20634/98, Reg. n. 28/C del 17.04.2000
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 6379, Reg. n. 76/C del 23.07.2002
CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 8495, Reg. n. 80/C del 29.07.2002
DIA Prot. n. 30501 Rif. prot. 23242 del 20.07.2004, Reg. n. 223/04 del 10.09.2004
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 22876 del 09.08.2011

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 SONDRIO VIA LUSARDI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO S38

box singolo a SONDRIO Via Lusardi snc, della superficie commerciale di **27,86** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sub ad uso garage

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 427 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via De Lellis, piano: S2

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 CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.5 km

buono 

autobus distante 800 MT

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	27,86	x	100 %	=	27,86
Totale:	27,86				27,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,86 x 1.220,00 = **33.989,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.989,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.989,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S38	box singolo	27,86	0,00	33.989,20	33.989,20
				33.989,20 €	33.989,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità del subalterno con altre unità immobiliare all'interno del condominio, e il lotto non è divisibile.

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: **€ 33.989,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.019,68**

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: **€ 32.969,52**

data 26/06/2023

il tecnico incaricato
Angelo Paganoni