



# 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 11

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

**S04** appartamento a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **117,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sub destinato ad uso appartamento con zona giorno al piano terra con giardino di pertinenza e zona notte nella parte seminterrata collegata al piano terra da scala interna. Si accede alla unità immobiliare dal piano terra a Nord oppure a Ovest dal piano seminterrato.

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

- foglio 35 particella 429 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Lusardi, piano: S1-TERRA

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>117,03 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>€ 154.483,56</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 146.759,38</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, registrato il 30/10/2018 a SONDRIO ai nn. 3708 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il lotto è occupato da terza persona in affitto, il sub 4 ad uso civile abitazione con il sub 27 ad uso garage.

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S04

**appartamento** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **117,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sub destinato ad uso appartamento con zona giorno al piano terra con giardino di pertinenza e zona notte nella parte seminterrata collegata al piano terra da scala interna. Si accede alla unità immobiliare dal piano terra a Nord oppure a Ovest dal piano seminterrato.

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

- foglio 35 particella 429 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Lusardi, piano: S1-TERRA

### 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. 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
appartamento al piano seminterrato	71,00	x	80 %	=	56,80
appartamento al piano Terra	40,49	x	100 %	=	40,49
Giardino al piano terra	65,81	x	30 %	=	19,74
<b>Totale:</b>	<b>177,30</b>				<b>117,03</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,03 x 1.320,00 = **154.483,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.483,56**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.483,56**

## 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
S04	appartamento	117,03	0,00	154.483,56	154.483,56
				<b>154.483,56 €</b>	<b>154.483,56 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota del lotto è divisibile in quanto non è stato riferito alcun vincolo di pertinenzialità dei subalterni con altre unità immobiliare all'interno del condominio

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: **€ 154.483,56**

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

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 7.724,18**

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: **€ 146.759,38**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 12

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

**S12** box doppio a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **64,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
garage / deposito con accesso con automezzi di piccole dimensioni mediante manovra dai scivoli esterni

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

- foglio 35 particella 429 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S1

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>64,05 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>€ 57.645,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.915,65</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S12

**box doppio** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **64,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
garage / deposito con accesso con automezzi di piccole dimensioni mediante manovra dai scivoli esterni

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

- foglio 35 particella 429 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 55 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S1

### 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/DEPOSITO	64,05	x	100 %	=	64,05
<b>Totale:</b>	<b>64,05</b>				<b>64,05</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,05 x 900,00 = **57.645,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.645,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.645,00**

## 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
S12	box doppio	64,05	0,00	57.645,00	57.645,00

57.645,00 €

57.645,00 €

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: € 57.645,00

**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: € 1.729,35

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: € 55.915,65

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 13

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

**S13** box singolo a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **22,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
SUB AD USO GARAGE CON ACCESSO DIFFICOLTOSO POICHÈ UBICATO IN ANGOLO E LA LARGHEZZA DEL VANO E' LIMITATA

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

- foglio 35 particella 429 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,74 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>€ 19.329,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.749,13</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S13

**box singolo** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **22,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
SUB AD USO GARAGE CON ACCESSO DIFFICOLTOSO POICHÈ UBICATO IN ANGOLO E LA LARGHEZZA DEL VANO E' LIMITATA

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

- foglio 35 particella 429 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S1

### 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/DEPOSITO	22,74	x	100 %	=	22,74
<b>Totale:</b>	<b>22,74</b>				<b>22,74</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,74 x 850,00 = **19.329,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.329,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.329,00**

## 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
S13	box singolo	22,74	0,00	19.329,00	19.329,00

19.329,00 €

19.329,00 €

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: € 19.329,00

**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: € 579,87

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: € 18.749,13

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 14

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

**S17** box singolo a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **23,40** mq per la quota di 1/1 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 429 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,40 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>€ 29.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.372,50</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S17

**box singolo** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **23,40** mq per la quota di 1/1 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 429 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, 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.

### 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	23,40	x	100 %	=	23,40
<b>Totale:</b>	<b>23,40</b>				<b>23,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,40 x 1.250,00 = **29.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.250,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.250,00**

**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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S17	box singolo	23,40	0,00	29.250,00	29.250,00
				<b>29.250,00 €</b>	<b>29.250,00 €</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: **€ 29.250,00**

**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: **€ 877,50**

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: **€ 28.372,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 15

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

**S19** box singolo a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **18,13** mq per la quota di 1/1 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 429 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,13 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>€ 22.662,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.982,63</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S19

**box singolo** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **18,13** mq per la quota di 1/1 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 429 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, 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.

### 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	18,13	x	100 %	=	18,13
<b>Totale:</b>	<b>18,13</b>				<b>18,13</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,13 x 1.250,00 = **22.662,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.662,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.662,50**

**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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S19	box singolo	18,13	0,00	22.662,50	22.662,50
				<b>22.662,50 €</b>	<b>22.662,50 €</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: **€ 22.662,50**

**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: **€ 679,88**

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: **€ 21.982,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 16

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

**S20** box singolo a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **18,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sub al uso garage

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 429 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,13 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>€ 22.662,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.982,63</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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. 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. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

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

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S20

**box singolo** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **18,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Sub al uso garage

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 429 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, 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.

### 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	18,13	x	100 %	=	18,13
<b>Totale:</b>	<b>18,13</b>				<b>18,13</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,13 x 1.250,00 = **22.662,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.662,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.662,50**

**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.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S20	box singolo	18,13	0,00	22.662,50	22.662,50
				<b>22.662,50 €</b>	<b>22.662,50 €</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: **€ 22.662,50**

**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: **€ 679,88**

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: **€ 21.982,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

## LOTTO 17

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

**S27** box singolo a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **19,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sub al uso garage

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

- foglio 35 particella 429 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, piano: S2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19,75 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>€ 24.687,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.946,88</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, registrato il 30/10/2018 a SONDRIO ai nn. 3708 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4800.

Dell'intero lotto è occupato da terza persona in affitto, solamente il sub 4 ad uso civile abitazione con il sub 27 ad uso garage

### 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. 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:	<b>€ 0,00</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>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

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

sub. 4 > 89,997 - sub 12 > 20,985 - sub 13 > 9,289 - sub 17 > 12,837 - sub 19 > 9,889 - sub 20 > 9,52 - sub 27 > 9,153

## **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. nel fascicolo del Tribunale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, 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, 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, con atto stipulato il 14/12/1990 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 44908 di repertorio

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28533, Reg. n. 57/P del 20.06.2006  
DIA PROTOCCATA IL 03.12.2008  
DIA PROT. n. 10767 Rif. N. 8069 del 10.03.2009, Reg. n. 59/09/V del 24.03.2009  
CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 23564 del 19/08/2011

## 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 S27

**box singolo** a SONDRIO VIA LUSARDI SNC, della superficie commerciale di **19,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sub al uso garage

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

- foglio 35 particella 429 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA LUSARDI, 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.

### 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	19,75	x	100 %	=	19,75
<b>Totale:</b>	<b>19,75</b>				<b>19,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,75 x 1.250,00 = **24.687,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.687,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.687,50**

**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.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S27	box singolo	19,75	0,00	24.687,50	24.687,50
				<b>24.687,50 €</b>	<b>24.687,50 €</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: **€ 24.687,50**

## 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: **€ 740,63**

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 **€ 23.946,88**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 26/06/2023

il tecnico incaricato  
Angelo Paganoni