



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

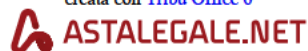
GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giorgio Beraldo

CF: BRLGRG74H17I829R

con studio in SONDRIO (SO) VIA VANONI N. 15

telefono: 0342350652

fax: 0270036897

email: geom.beraldo@alice.it

PEC: giorgio.beraldo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ABITAZIONE** a FUSINE VIA TROMBERTE 29, della superficie commerciale di **183,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio residenziale disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo).

La muratura portante è in pietrame e malta, i solai sono in calcestruzzo e il tetto è in legno con manto in cementegole e lattoneria in lamiera.

Sul fronte sud a piano primo è presente una struttura vetrata che è stata autorizzata come "portico chiuso"; tale struttura ha telaio e copertura in legno, serramenti apribili e all'interno è stata ricavata una cucina.

Collegato a tale "portico chiuso" nella zona sud-ovest è stato realizzato un corpo di fabbrica con all'interno in bagno; tale corpo di fabbrica è da ritenersi abusivo.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, impianti con pompa di calore; la caldaia è ubicata a piano terra nel sottoscala.

A piano terra troviamo soggiorno con angolo cottura, un bagno e un ripostiglio/taverna.

A piano primo troviamo n. 2 camere, un bagno, il portico chiuso, un secondo bagno (non autorizzato) e un balcone.

A piano secondo troviamo una camera ed un bagno.

I tre piani sono collegati internamente da una scala e sul fronte nord da una piattaforma elevatrice realizzata dalla proprietà su area pubblica su regolare concessione (vedasi allegati).

Nella zona sud-est sono presenti un'area ad uso giardino, un camminamento con scala esterna di collegamento e un vano tecnico.

I pavimenti sono in piastrelle e i rivestimenti sono in piastrelle; i serramenti sono di varie tipologie di materiale.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 512 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA TROMBERTE N. 29, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERI MAPP. 511-512 (da nord in senso orario): strada, mapp. 515, altro foglio, mapp. 569, mapp. 510, mapp. 391
unità immobiliare graffata a Fg. 6 mapp. 511 sub. 4
- foglio 6 particella 511 sub. 4 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 183,90 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 78.950,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 78.950,00 |
| Data della valutazione: | 30/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente occupata dai soggetti eseguiti.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione per tali immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2008 a firma di NOTAIO MARIN PIERO - MILANO ai nn. 8410/3424 di repertorio, iscritta il 21/01/2009 a SONDRIO ai nn. 877/71, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 513 - 511 sub. 3 / 512 sub. 3 (graffati)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/03/2010 a firma di NOTAIO MARIN PIERO - MILANO ai nn. 10818/4754 di repertorio, iscritta il 12/04/2010 a SONDRIO ai nn. 4255/657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 10.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 513 - 511 sub. 3 / 512 sub. 3 (graffati)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/11/2018 a firma di [REDACTED] ai nn. 13168/6818 di repertorio, iscritta il 22/11/2018 a SONDRIO ai nn. 12546/1448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 639.922,90.

Importo capitale: € 319.961,45.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 511 sub. 4 / mapp. 512 sub. 4 (graffati)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. SONDRIO ai nn. 398 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a SONDRIO ai nn. 7393/6204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 511 sub. 4 / mapp. 512 sub. 4 (graffati).

SI PRECISA CHE NELLA TRASCRIZIONE E' INDICATO TRA GLI IMMOBILI PGNORATI ANCHE L'ENTE URBANO FG. 6 MAPP. 512

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. SONDRIO ai nn. 1012 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 a SONDRIO ai nn. 965/809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 511 sub. 3 / mapp. 512 sub. 3 (graffati) - mapp. 513 (terreno).

SI PRECISA TALI IMMOBILI SONO STATI TUTTI SOPPRESSI CATASTALMENTE E GLI IMMOBILI CHE SONO STATI COSTITUITI SONO OGGETTO DELLE PRESENTE ESECUZIONE

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, con atto stipulato il 18/07/2000 a firma di NOTAIO FABIANO PIETRO - SESTO S.GIOVANNI ai nn. 16626 di repertorio, trascritto il 26/07/2000 a SONDRIO ai nn. 8220/6783.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI FUSINE: CATASTO FABBRICATI - Fg. 6 mapp. 511 sub. 1, mapp. 512 sub. 1-2 / CATASTO TERRENI - Fg. 6 mapp. 513.

SI PRECISA TALI IMMOBILI SONO STATI TUTTI SOPPRESSI CATASTALMENTE E GLI IMMOBILI CHE SONO STATI COSTITUITI SONO OGGETTO DELLE PRESENTE ESECUZIONE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **DIA** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI SCAVO, REALIZZAZIONE MURO CONTENIMENTO E MANUTENZIONE COPERTURA, presentata il 13/06/2000.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 512 sub. 1-2 - terreno mapp. 513

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **PC. 31/2008 SANATORIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO AI FINI RESIDENZIALI E OPERE INTERNE, presentata il 06/11/2008.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI FUSINE: Fg. 6 mapp. 511-512-513

REALIZZAZIONE NUOVO BALCONE E PORTICO COPERTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE N. **P.C. 16/2014** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/11/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DURANTE IL SOPRALLUOGO SI E' RILEVATO CHE IL PORTICO SUL FRONTE SUD A PIANO PRIMO E' STATO ARREDATO, VIENE UTILIZZATO COME CUCINA ED E' STATO DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO E IDRO-TERMOSANITARIO.

A PIANO TERRA SUL FRONTE NORD SONO STATI POSIZIONATI UN TAVOLO IN PIETRA CON PANCHINA, UNA FONTANA E UNA PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLONI DI CLS SU AREA CHE DALLA DOCUMENTAZIONE REPERITA E' DA RITENERSI NON DI PROPRIETA' MA PUBBLICA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: BAGNO E AMPLIAMENTO PORTICO PIANO PRIMO LATO SUD

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PICCOLE DIFFORMITÀ DIVISORI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA + VARIAZIONE CATASTALE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE BAGNO: €10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 6 mapp. 512 sub. 4 - mapp. 511 sub. 4 (graffati).

RILEVATA COSTRUZIONE A PIANO PRIMO LATO SUD DI BAGNO NON AUTORIZZATO CHE DOVRA' ESSERE DEMOLITO - PORTICO CHIUSO PIU' AMPIO RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON PORZIONE OVEST DA DEMOLIRE



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

BENI IN FUSINE VIA TROMBERTE 29

ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE a FUSINE VIA TROMBERTE 29, della superficie commerciale di **183,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio residenziale disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo).

La muratura portante è in pietrame e malta, i solai sono in calcestruzzo e il tetto è in legno con manto in cementegole e lattoneria in lamiera.

Sul fronte sud a piano primo è presente una struttura vetrata che è stata autorizzata come "portico chiuso"; tale struttura ha telaio e copertura in legno, serramenti apribili e all'interno è stata ricavata una cucina.

Collegato a tale "portico chiuso" nella zona sud-ovest è stato realizzato un corpo di fabbrica con all'interno in bagno; tale corpo di fabbrica è da ritenersi abusivo.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, impianti con pompa di calore; la caldaia è ubicata a piano terra nel sottoscala.

A piano terra troviamo soggiorno con angolo cottura, un bagno e un ripostiglio/taverna.

A piano primo troviamo n. 2 camere, un bagno, il portico chiuso, un secondo bagno (non autorizzato) e un balcone.

A piano secondo troviamo una camera ed un bagno.

I tre piani sono collegati internamente da una scala e sul fronte nord da una piattaforma elevatrice realizzata dalla proprietà su area pubblica su regolare concessione (vedasi allegati).

Nella zona sud-est sono presenti un'area ad uso giardino, un camminamento con scala esterna di collegamento e un vano tecnico.

I pavimenti sono in piastrelle e i rivestimenti sono in piastrelle; i serramenti sono di varie tipologie di materiale.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 512 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA TROMBERTE N. 29, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERI MAPP. 511-512 (da nord in senso orario): strada, mapp. 515, altro foglio, mapp. 569, mapp. 510, mapp. 391
unità immobiliare graffata a Fg. 6 mapp. 511 sub. 4
- foglio 6 particella 511 sub. 4 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

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 |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| ABITAZIONE - PIANO TERRA | 48,30 | x | 100 % | = | 48,30 |
| ABITAZIONE - PIANO PRIMO | 50,00 | x | 100 % | = | 50,00 |
| ABITAZIONE - PIANO SECONDO | 50,00 | x | 100 % | = | 50,00 |
| CUNICOLO TECNICO | 17,00 | x | 15 % | = | 2,55 |
| RIPOSTIGLIO/TAVERNA - PIANO TERRA | 40,50 | x | 30 % | = | 12,15 |
| AREA ESTERNA | 98,00 | x | 10 % | = | 9,80 |
| PORTICO CHIUSO | 18,70 | x | 30 % | = | 5,61 |
| BALCONE - PIANO PRIMO | 17,00 | x | 30 % | = | 5,10 |
| BALCONE - PIANO SECONDO | 1,30 | x | 30 % | = | 0,39 |
| Totale: | 340,80 | | | | 183,90 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,90 x 500,00 = **91.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal perito in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di FUSINE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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 |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | ABITAZIONE | 183,90 | 0,00 | 91.950,00 | 91.950,00 |
| | | | | 91.950,00 € | 91.950,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che l'immobile in oggetto non sia comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 78.950,00 |

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Giorgio Beraldo