

TRIBUNALE DI SONDRIO

Avviso di vendita ex art. 570 C.p.c. (senza incanto)

Con modalità telematica sincrona mista

III esperimento di vendita

Valore di stima lotto 2: € 145.118,06

Valore di stima lotto 3: € 41.680,90

Valore di stima lotto 4: € 31.622,00

Valore di stima lotto 5: € 7.427,42

Valore di stima lotto 6: € 7.028,56

Valore di stima lotto 7: € 45.278,15

Valore di stima lotto 8: € 33.818,27

Valore di stima lotto 9: € 25.266,56

Valore di stima lotto 10: € 32.969,52

Valore di stima lotto 11: € 146.759,38

Valore di stima lotto 12: € 55.915,65

Valore di stima lotto 13: € 18.749,13

Valore di stima lotto 14: € 28.372,50

Valore di stima lotto 15: € 21.982,63

Valore di stima lotto 16: € 21.982,63

Valore di stima lotto 17: € 23.946,88

Valore di stima lotto 18: € 11.229,15

Valore di stima lotto 19: € 25.786,80

Valore di stima lotto 20: € 21.410,42

Valore di stima lotto 21: € 58.616,88

Valore di stima lotto 22: € 41.967,59

Valore di stima lotto 23: € 28.473,77

Valore di stima lotto 24: € 32.240,25

Valore di stima lotto 25: € 18.975,69

Valore di stima lotto 26: € 18.095,48

Valore di stima lotto 27: € 26.705,16

Valore di stima lotto 28: € 24.580,98

Valore di stima lotto 29: € 36.039,23

Valore di stima lotto 30: € 151.104,00

Sondrio, 24 ottobre 2024

Nell'esecuzione immobiliare n. 59/2021 R.E.I. Dott.ssa Francesca Palladini

PROMOSSA DA

ARAGORN 2018 NPL S.R.L. e per essa, in qualità di procuratrice speciale, SPECIAL GARDANT S.P.A. (con gli avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea Aloì)

CONTRO

LA DEBITRICE ESECUTATA

Con l'intervento di

ARAGORN 2018 NPL S.R.L. e per essa, in qualità di procuratrice speciale, SPECIAL GARDANT S.P.A. (con con gli avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea Aloì)

DIANA SPV S.R.L. e per essa, in qualità di procuratrice speciale, PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A (con l'avv. Enrico Corbani)

Il sottoscritto Avv. Valentina Baruffi, Professionista delegato alle operazioni di vendita

VISTO

il provvedimento in data 21.07.2023 con il quale il Giudice dell'Esecuzione l'ha delegata a compiere, ai sensi degli artt. 569, 570 segg., 576 segg. e 591 *bis* c.p.c., tutte le operazioni di vendita degli immobili pignorati,

RENDE NOTO CHE

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 2:

In comune di SONDRIO, Via Brigata Orobica snc, intera e piena proprietà di:

Rustico della superficie commerciale di 148,50 mq..



Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 94 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E TERRA.

Identificazione catastale:

- **foglio 43 particella 956 sub. 80 (catasto fabbricati)**, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: S1-T, intestato a OMISSIS

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): vano scale e sub. 94, parte comune e sub. 78, sub. 78, sub. 1 e sub 78.

Rustico della superficie commerciale di 69,85 mq..

Trattasi di unità immobiliari al rustico, prive di impianti tecnologici e di pavimenti e rivestimenti. Sono stati posati i serramenti esterni. Non è stata realizzata la parete di separazione con il sub. 80 mappale 956 foglio 43

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA.

Identificazione catastale:

- **foglio 43 particella 956 sub. 94 (catasto fabbricati)**, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Brigata Orobica, piano: TERRA, intestato a OMISSIS

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 95, sub. 78, sub. 80, vano scale e sub 95.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*

Trattasi di unità immobiliari al rustico con nulla al loro interno e senza pareti divisorie che delimitano i 2 subalterni.”

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: *“- atto unilaterale d'obbligo, autenticato nelle firme dal Notaio Stefano Poeta di Tirano in data 28 aprile 2005 Rep. N. 22078, registrato a Tirano il 16 maggio 2005 al numero 116 serie 2 trascritto a Sondrio il 24 maggio 2005 ai nn.5250-5251 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio e contro la debitrice esecutata;”*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. n. 17278/99, Reg. n. 14/C del 27.02.2001

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE VARIANTE Prot. n. 11756, Reg. n. 86/C del 27.08.2001

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 27424, Reg. n. 105/P del 29.11.2004

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 5429 del 06.09.2005

PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. n. 28063/05, Reg. n. 27/P del 23 marzo 2006

DIA Prot. n. 9187 Rif. prot. 4950 del 06.02.2008, Reg. n. 36/08/V del 05.03.2008

DIA MA MANCANO I DATI PROTOCOLLATA IL 08.07.2008

CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. 38360 del 30.12.2010

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione fisica dei subalterni non effettuata, e lievi modifiche all'involucro (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione fisica dei subalterni non presente, e adeguamenti vari

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non esistenti

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi*

Lotto 3:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box doppio della superficie commerciale di 42,97 mq..

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 OMISSIS

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): scivolo accesso, scivolo accesso, sub. 20, sub. 1.

Dalla perizia: “*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: “- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 4:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box doppio della superficie commerciale di 32,60 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 19, scivolo accesso, sub. 1 e sub. 21, sub. 1.

Dalla perizia: “*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: “- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 5:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Cantina della superficie commerciale di 6,89 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): area comune, sub. 24, sub. 1, sub. 1.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

"- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;"

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 6:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Cantina della superficie commerciale di 6,52 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): area comune, sub. 25, sub. 1, sub 23.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in



data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 7:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box doppio della superficie commerciale di 40,59 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, sub. 31, sub. 1, sub 29.

Dalla perizia: “Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: “- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 8:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 27,67 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, area comune, sub. 1, sub 31.

Dalla perizia: "*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*"

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "*- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;*

"- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- costituzione di vincolo, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;"

Si riporta dalla perizia:

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 AGIBILITÀ 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

Lotto 9:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 20,35 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, sub. 34, area comune, sub. 36.

Dalla perizia: "*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*"

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "*- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;*

"- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;



- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 10:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 27,86 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, sub. 1, sub. 39, sub. 1.

Dalla perizia: “*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: “- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 11:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Appartamento della superficie commerciale di 117,03 mq..



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

Coerenze S1 (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, area comune, sub. 5, scala comune e sub 12.

Coerenze T (basate su elaborato planimetrico): corte esclusiva, sub. 1, sub. 5, sub. 1.

Coerenze T (basate su elaborato planimetrico): strada, sub. 1, sub. 4, sub. 5.

Dalla perizia: *“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...”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: *“- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;*

“- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- costituzione di vincolo, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 12:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box doppio della superficie commerciale di 64,05 mq..

garage / deposito con accesso con automezzi di piccole dimensioni mediante manovra dagli 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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): area comune, sub. 4, scala e sub. 1, area comune.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.*

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: *“- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;*

“- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;



- costituzione di vincolo, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 13:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 22,74 mq..

SUB AD USO GARAGE CON ACCESSO DIFFICOLTOSO POICHE' 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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 1, sub. 5, sub. 1 e sub. 32, sub. 1.

Dalla perizia: “*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*”.

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: “- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

“- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- costituzione di vincolo, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 14:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 23,40 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): area comune, area comune, sub. 18, sub. 1.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;

"- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;"

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 15:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 18,13 mq..

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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 18, area comune, sub. 20, sub. 1.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: "- **costituzione di vincolo**, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;

"- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;"

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 16:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 18,13 mq..

SUB AD 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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 19, area comune, sub. 21, sub. 1.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”*

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: *“- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice esecutata;*

“- convenzione, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- costituzione di vincolo, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 17:

In comune di SONDRIO, Via Lusardi snc, intera e piena proprietà di:

Box singolo della superficie commerciale di 19,75 mq..

SUB AD 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

Coerenze (basate su elaborato planimetrico): sub. 28, sub. 1, area comune, area comune.

Dalla perizia: *“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,....”

Dalla certificazione notarile 05.04.2023: *“- costituzione di vincolo, ricevuto dal Notaio Francesco Surace di Sondrio in data 1^ ottobre 2010 repertorio n. 198958/24472 di rep. trascritto a Sondrio in*



data 26 ottobre 2010 ai n.ri 12095/9309 a favore del Comune di Sondrio con sede in Sondrio codice fiscale 00095450144 e contro la debitrice eseguita;

“- **convenzione**, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Amedeo Leone di Sondrio in data 4 aprile 1990 rep. 144411, in data 5 aprile 1990 rep. 144432 in data 5 aprile 1990 rep. 1449001, e in data 5 maggio 1990 rep. 145004 registrato a Sondrio in data 18 maggio 1990 al n. 261/2 e trascritto a Sondrio in data 29 maggio 1990 ai n.ri 5041/4090 a favore del Comune di Sondrio;

- **costituzione di vincolo**, del Notaio Francesco Surace in data 9 / 19 febbraio 1991 repertorio 88797/88842 registrato a Sondrio in data 1^ Marzo 1991 al n. 133/2 e trascritto a Sondrio in data 21 marzo 1991 ai n.ri 3139/2666 a favore del Comune di Sondrio;”

Si riporta dalla perizia:

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

Lotto 18:

In comune di SONDRIO, Via Romegialli snc, intera e piena proprietà di:

deposito residenziale inagibile della superficie commerciale di 32,12 mq..

Unità immobiliare presumibilmente ubicata a piano terra (le schede catastali di vecchia datazione sono poco comprensibili) non abitabile in parte rinnovata, ma con impianti tecnologici e caratteristiche involucro da verificare e rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 1 (catasto fabbricati)**, categoria C/2, classe 5, consistenza 21 mq, rendita 22,78 Euro, indirizzo catastale: Via Romegialli, piano: T

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): scala, vano scala, parte interrata e altri subb., Piazza Cantoni.

Dalla perizia: “Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali. I subalterni 4 e 6 catastalmente (da scheda planimetrica) individuano rispettivamente un piano S1 e primo e un piano S1 e terzo. La porzione del sub 4 e sub 6 al piano interrato non è stata individuata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)



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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 19:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

deposito residenziale inagibile della superficie commerciale di 75,40 mq..

Trattasi unità immobiliare con destinazione a deposito che probabilmente è ubicata a piano terra (le schede catastali di vecchia registrazione sono poco comprensibili)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: T

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): parte interrata e altri subb, parte interrata e altri subb, parte interrata e altri subb, parte interrata e altri subb.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali. I subalterni 4 e 6 catastalmente (da scheda planimetrica) individuano rispettivamente un piano S1 e primo e un piano S1 e terzo. La porzione del sub 4 e sub 6 al piano interrato non è stata individuata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: *DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI* (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri* (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: *impianti non funzionanti e non a norma, da rifare* (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 20:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 55,41 mq.

Unità ad uso abitativo inagibile priva di impianti tecnologici, infissi esterni e interni da rifare.

Intervento di manutenzione straordinaria da attuare al fine di rendere agibile ed abitabile la unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 1

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): altra uiu, cortile comune, altra uiu, altra uiu.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo a contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri* (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: *DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI* (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri* (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: *impianti non funzionanti e non a norma, da rifare* (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 21:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 151,70 mq..

Unità immobiliare inagibile e non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E PRIMO.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: S1 E PRIMO

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): scale comuni, cortile, Via Romegiali, altra uiu.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo a contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: *diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri* (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: *DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI* (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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



Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 22:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 102,51 mq.

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 96,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 2

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): altra uiu, cortile comune, altra uiu, altra uiu.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:



l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 23:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 69,55 mq..

Unità abitativa inagibile e inabitabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E TERZO.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: S1 E TERZO

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): altra uiu, scale e corridoio, Via Romegiali, altra uiu.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo a contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE



Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 24:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 78,75 mq.

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 2

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): vano scale, cortile, Via Romegiali, altra uiu.

Dalla perizia: “Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 25:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 46,35 mq.

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 3

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): altra uiu, vano scale comune, altra uiu, altra uiu.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 26:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 44,20 mq..

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 9 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 3

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): altra uiu, corridoio e altra uiu, Via Romegiali, altra uiu.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)



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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 27:

In comune di SONDRIO, Via Romegialli snc, intera e piena proprietà di:

Unità residenziale inagibile della superficie commerciale di 65,23 mq.

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 27 sub. 10 (catasto fabbricati)**, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: 3

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): scale comuni, corridoio e bagno comune, Via Romegialli, altra uiu.

Dalla perizia: "Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

I DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:



l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 28:

In comune di SONDRIO, Via Romegiali snc, intera e piena proprietà di:

Deposito derrate alimentari inagibile della superficie commerciale di 80,33 mq..

Unità immobiliare inagibile e non abitabile. Impianti e involucro da rifare.

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

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 27 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria B/8, classe 1, consistenza 80,33 mq, rendita 77,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMEGIALLI, piano: S1

Coerenze (da schede catastali di vecchia formazione e prive di elaborato planimetrico): scala, vano scala, Via Romegiali, Piazza Cantoni.

Dalla perizia: *“Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.”.*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili edificati ante 1967 e per i quali non è stato possibile reperire al titolo edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le schede catastali risalgono agli anni 50/60 con le criticità sulle misurazioni e rappresentazione grafiche tipiche di quell'epoca. Questo ha contribuito a incrementare le differenze tra quanto rilevato e quanto depositato presso gli archivi catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: drp 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE, SPESSORE DEI MURI (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, altezze e spessore dei muri (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

l DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE



Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti non funzionanti e non a norma, da rifare (normativa di riferimento: L. 37/08 e S.M.I.)

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

Costi di regolarizzazione:

1 DA VALUTARE IN BASE ALLA COMPLESSITA' E ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESTAZIONE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Lotto 29:

In comune di SONDRIO, Via Romegialli snc, per la quota di 1/1 di diritto di superficie per 100 anni, di cui 56 restanti:

Ufficio della superficie commerciale di 63,28 mq.

Unità immobiliare adibita ad ufficio, ora inagibile poichè vi sono stati danni di infiltrazione di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 73 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 875,39 Euro, indirizzo catastale: via Maffei, piano: 2

Coerenze (basate su elaborato planimetrico non aggiornato): strada, sub. 118, corridoio parti comuni, sub. 133.

Dalla perizia: *"Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero."*

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE PROT 10491 REG 173 DEL 4/9/1979 E SUCCESSIVE VARIANTI:

PROT. 5148 REG 100/C DEL 18/12/1981

PROT. 3716 REG 16/C DEL 6/4/1982

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SPAZI INTERNI

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRUZIONE SPAZI INTERNI

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Lotto 30:

In comune di SONDRIO, Via Tirano snc, per la quota di 1/1 di piena proprietà:

Terreno vincolato a standard della superficie commerciale di 1.270,00 mq.

Terreno quasi pianeggiante coltivato a prato. Da rilievi eseguiti risulta che la proiezione verticale di un cavo dell'alta tensione interessa la particella 60 da Est a Ovest su tutta la lunghezza. Ulteriori verifiche per la servitù di elettrodotto potranno essere fatte se richieste.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO, superficie 1270, reddito dominicale 7,86 €, indirizzo catastale: Via Tirano, piano: terra

Coerenze (derivanti da estratto di mappa): 59 e 118, 440, 61, strada vicinale del Castelletto

Terreno vincolato a standard della superficie commerciale di 1.140,00 mq.

Particella utilizzata come terreno quasi piano

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIGUO, superficie 1140, reddito dominicale 7,05 €, indirizzo catastale: Via Tirano, piano: Terra

Coerenze (derivanti da estratto di mappa): 60, 440, 253 e 146, strada vicinale del Castelletto

Terreno vincolato a standard della superficie commerciale di 400,00 mq..



Identificazione catastale:

- **foglio 55 particella 146 (catasto terreni)**, qualita/classe PRATO , superficie 400, reddito dominicale 1,07 €, indirizzo catastale: Via Tirano, piano: terra

Coerenze (derivanti da estratto di mappa):61, 253, 147, strada vicinale del Castelletto

Terreno vincolato a standard della superficie commerciale di 390,00 mq..

Identificazione catastale:

- **foglio 55 particella 147 (catasto terreni)**, qualita/classe PRATO, superficie 390, reddito dominicale 1,58 €, indirizzo catastale: Via Tirano, piano: terra

Coerenze (derivanti da estratto di mappa): 146, 253, 245, strada vicinale del Castelletto

La coltura è stata catastalmente suddivisa tra 300 mq in prato e 90 mq in prato irriguo. Da rilievo è un'unica coltura a prato.

Terreno vincolato a standard della superficie commerciale di 735,00 mq..

Terreno piano, si accede da Nord

Identificazione catastale:

- **foglio 55 particella 253 (catasto terreni)**, qualita/classe PRATO IRRIGUO, superficie 735, reddito dominicale 2,71 €, indirizzo catastale: Via Tirano, piano: Terra

Coerenze (derivanti da estratto di mappa): 61, 440, 254 e 245, 146 e 147.

Dalla perizia: “*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.*”.

Si riporta dalla perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna costruzione presente sui terreni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Il tutto come meglio descritto nella perizia del 26.06.2023 del Geom. Angelo Paganoni, allegata agli atti della procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, DPR 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) l'asta senza incanto avrà luogo alle **ore 9.30 del 14 gennaio 2025** in Sondrio, Via Bonfadini, 15 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematiche;
- 2) gli interessati possono formulare offerte di acquisto cartacee o telematiche, ex art. 571 c.p.c., entro le **ore 12.00 del 13 gennaio 2025**;
- 3) poiché il GE ha disposto procedersi alla vendita telematica nella modalità **sincrona mista**, con **gestore ASTALEGALE.NET** tramite www.spazioaste.it la presentazione delle offerte e la partecipazione all'asta potrà avvenire sia in **forma analogica che telematica**;

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta è irrevocabile ed è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta di acquisto in forma cartacea, in carta legale con applicazione della apposita marca da bollo, attualmente pari a € 16,00 deve contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta deve contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto e della



data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo, l'entità della cauzione prestata, le forme e i modi del pagamento del prezzo, la dichiarazione di avere preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ogni sua parte, e ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'offerta deve essere depositata presso il Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15; in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c. e deve essere accompagnata da cauzione, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, da corrispondersi tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva n. 59/2021 Tribunale di Sondrio",

Le offerte telematiche di acquisto in regola con l'imposta di bollo (mediante pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00) devono contenere quanto indicato nell'art. 12 del D.M. 32/2015 e, in particolare, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza o domicilio, stato civile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), recapito telefonico e eventuale indirizzo e-mail dell'offerente, fotocopia di carta di identità in corso di validità e codice fiscale, allegando estratto dell'atto di matrimonio se coniugato; se si tratta di persona giuridica, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri, con allegata copia della carta di identità in corso di validità del medesimo e con allegazione di certificato in corso di validità dell'Ufficio del Registro delle Imprese o del Registro delle Persone Giuridiche dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerta dovrà contenere l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale; il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta; l'indicazione del professionista delegato della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e la data entro la quale l'offerente intende saldare il prezzo; l'entità della cauzione prestata, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento; il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la predetta cauzione; le forme e modi del pagamento del prezzo, l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito telefonico e indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni; ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con il soggetto offerente o il legale rappresentante della società offerente o il procuratore legale (avvocato) dell'offerente ex art. 571 cpc munito di procura speciale notarile; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore deve coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale (redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e da allegare alla offerta; la procura può essere allegata anche in copia per immagine) da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Le offerte devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp> e procedere come descritto nel "Manuale utente" (sezione FAQ). L'accesso al modulo di offerta telematica potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: IBAN IT55N056961100000049152X70 INTESTATO A "ESECUZIONE DELEGATA N. 59/2021" con la seguente causale: PROC. ES. IMM. TRIB: SONDRIO RGEI seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare;



nonché dal NUMERO DEL LOTTO per il quale l'offerta è presentata e dalla dicitura "VERSAMENTO CAUZIONE".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in **tempo utile** (prudenzialmente almeno cinque giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte) per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il presentatore della offerta dovrà indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione versata, in caso di mancata aggiudicazione.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico cellulare indicato dall'offerente.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente avanti al Professionista delegato in Sondrio, Via Bonfadini, 15.

In caso di **pluralità** di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la **gara** tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta con il rilancio minimo sottoindicato.

Alla gara potranno partecipare, tramite **connessione telematica**, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché gli offerenti **presenti personalmente** avanti il Delegato, le cui offerte cartacee sono state ritenute valide.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 0280030021 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

- 4) Il valore degli immobili, che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, viene determinato come segue:

LOTTO 2

Prezzo base: € 81.628,92

Offerta minima: € 61.221,69

Rilancio minimo in caso di gara: € 6.000,00

LOTTO 3

Prezzo base: € 23.445,51

Offerta minima: € 17.584,14

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 4

Prezzo base: € 17.787,38

Offerta minima: € 13.340,54



Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 5

Prezzo base: € 4.177,93

Offerta minima: € 3.133,45

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 6

Prezzo base: € 3.953,57

Offerta minima: € 2.965,18

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 7

Prezzo base: € 25.468,97

Offerta minima: € 19.101,73

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 8

Prezzo base: € 19.022,79

Offerta minima: € 14.267,10

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 9

Prezzo base: € 14.212,44

Offerta minima: € 10.659,33

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 10

Prezzo base: € 18.545,36

Offerta minima: € 13.909,02

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 11

Prezzo base: € 82.552,16

Offerta minima: € 61.914,12

Rilancio minimo in caso di gara: € 6.000,00

LOTTO 12

Prezzo base: € 31.452,56

Offerta minima: € 23.589,42

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 13

Prezzo base: € 10.546,39

Offerta minima: € 7.909,80

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 14

Prezzo base: € 15.959,54

Offerta minima: € 11.969,66

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 15

Prezzo base: € 12.365,24

Offerta minima: € 9.273,93

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 16

Prezzo base: € 12.365,24

Offerta minima: € 9.273,93

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 17

Prezzo base: € 13.470,12

Offerta minima: € 10.102,59

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 18

Prezzo base: € 6.316,41

Offerta minima: € 4.737,31

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 19



Prezzo base: € 14.505,08
Offerta minima: € 10.878,81
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 20

Prezzo base: € 12.043,37
Offerta minima: € 9.032,53
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 21

Prezzo base: € 32.972,00
Offerta minima: € 24.729,00
Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 22

Prezzo base: € 23.606,78
Offerta minima: € 17.705,09
Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00

LOTTO 23

Prezzo base: € 16.016,50
Offerta minima: € 12.012,38
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 24

Prezzo base: € 18.135,15
Offerta minima: € 13.601,37
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 25

Prezzo base: € 10.673,83
Offerta minima: € 8.005,38
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 26

Prezzo base: € 10.178,71
Offerta minima: € 7.634,04
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

LOTTO 27

Prezzo base: € 15.021,66
Offerta minima: € 11.266,25
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 28

Prezzo base: € 13.826,81
Offerta minima: € 10.370,11
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 29

Prezzo base: € 20.272,08
Offerta minima: € 15.204,06
Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

LOTTO 30

Prezzo base: € 84.996,00
Offerta minima: € 63.747,00
Rilancio minimo in caso di gara: € 6.000,00

- 5) L'offerta non è valida se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base del lotto per il quale viene presentata l'offerta (vedasi sopra al punto 4).
- 6) in caso di unica offerta, ed anche in caso di mancata presenza dell'offerente, si procederà a deliberazione ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: *“Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita...”*; in caso di pluralità di offerte e quindi di gara, se gli offerenti non si presentano o non aderiscono alla gara, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente .



- 7) in presenza di più offerenti con gara sull'offerta più alta, il **rilancio minimo** sarà quello indicato supra al punto 4).
 - 8) il presente avviso unitamente alla relazione di stima degli immobili pignorati ed eventuali allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e sui siti internet www.portaleaste.com, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.tribunale.sondrio.giustizia.it;
 - 9) allo stato non è possibile fornire ulteriori notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.;
 - 10) Si avvisano gli interessati che, nel caso in cui ricorrano i presupposti, è possibile l'applicazione del regime IVA per il trasferimento dei beni oggetto di esecuzione, come da normativa di settore (art. 10 DPR n. 633/1972, in particolare punto 8 bis e 8 ter);
 - 11) l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile;
 - 12) l'aggiudicatario qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario prevista dal co. 5 dell'art. 41, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, dovrà versare al creditore fondiario, **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto in capitale, accessori e spese e, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale prezzo residuo, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura IBAN IT55N0569611000000049152X70 indicando la relativa causale;
 - 13) L'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'ulteriore somma, che verrà quantificata dal Professionista Delegato e nelle modalità dallo stesso indicate, a titolo di fondo spese necessario al fine di perfezionare il trasferimento dei beni;
 - 14) si informa altresì che la custodia dei beni di cui ai LOTTI 11, 16 e 17 è in capo all'avv. Valentina Baruffi (tel. 0342216331; e-mail: valentina.baruffi@studiolegalemarchi.com), la custodia dei beni di cui agli altri lotti è in capo alla debitrice eseguita;
 - 15) qualora la vendita senza incanto non sortisca effetto positivo il Professionista Delegato, salvo che ricorra l'ipotesi di cui all'art. 591, co. 1, c.p.c., provvederà a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione;
 - 16) le pubblicazioni saranno ultimate almeno entro 45 giorni prima di quello fissato per la presentazione delle offerte, a cura del Professionista Delegato;
 - 17) per maggiori informazioni rivolgersi al recapito telefonico 0342/218735 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.
- Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività che, ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute svolgere in Cancelleria sono effettuate dal Professionista Delegato in Sondrio in Via Bonfadini, 15 (tel. 0342218735);
- che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti alla cancelleria.

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Baruffi

