



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FRANCESCA PALLADINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Paganoni

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

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S01 deposito residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli snc, della superficie commerciale di **32,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.205,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.229,15
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 2880000

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

Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

DEPOSITO RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S01

deposito residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli snc, della superficie commerciale di **32,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UNITA' ABITATIVA	32,12	x	100 %	=	32,12
Totale:	32,12				32,12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,12 x 380,00 = **12.205,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.205,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.205,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di SONDRIO, agenzie: SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare OMI E BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S01	deposito residenziale inagibile	32,12	0,00	12.205,60	12.205,60
				12.205,60 €	12.205,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.205,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 976,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 11.229,15**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S02 **DEPOSITO RESIDENZIALE INAGIBILE** a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.652,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.786,80
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

DEPOSITO RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S02

DEPOSITO RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **75,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
DEPOSITO	75,40	x	100 %	=	75,40
Totale:	75,40				75,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,40 x 380,00 = **28.652,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.652,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.652,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

simili nella zona di interesse

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	DEPOSITO				
S02	RESIDENZIALE	75,40	0,00	28.652,00	28.652,00
	INAGIBILE				
				28.652,00 €	28.652,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.652,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.865,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.786,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S03 UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **55,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.272,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.410,42
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 2880000

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

Importo ipoteca: 1870000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/12/2003), con atto stipulato il 04/12/2003 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 164172 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a SUB 3, SUB 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S03

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **55,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE INAGIBILE	55,41	x	100 %	=	55,41
Totale:	55,41				55,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,41 x 420,00 = **23.272,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.272,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.272,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	UNITA'				
S03	RESIDENZIALE INAGIBILE	55,41	0,00	23.272,20	23.272,20
				23.272,20 €	23.272,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.272,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.861,78**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.410,42**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S04 UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **151,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unita' 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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.714,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.616,88
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S04

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **151,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unita' 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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE IN DISUSO	151,70	x	100 %	=	151,70
Totale:	151,70				151,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,70 x 420,00 = **63.714,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.714,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.714,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	UNITA'				
S04	RESIDENZIALE INAGIBILE	151,70	0,00	63.714,00	63.714,00
				63.714,00 €	63.714,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.714,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.097,12**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.616,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S05 UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **102,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.616,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.967,59
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/12/2003), con atto stipulato il 04/12/2003 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 164172 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a SUB 3, SUB 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S05

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **102,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	102,51	x	100 %	=	102,51
Totale:	102,51				102,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,51 x 445,00 = **45.616,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.616,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.616,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	UNITA'				
S05	RESIDENZIALE INAGIBILE	102,51	0,00	45.616,95	45.616,95
				45.616,95 €	45.616,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.616,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.649,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.967,59**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S06 UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **69,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.949,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.473,77
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S06

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **69,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	69,55	x	100 %	=	69,55
Totale:	69,55				69,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,55 x 445,00 = **30.949,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.949,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.949,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	UNITA'				
S06	RESIDENZIALE INAGIBILE	69,55	0,00	30.949,75	30.949,75
				30.949,75 €	30.949,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.949,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.475,98**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.473,77**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S07 **unita' residenziale inagibile** a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **78,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.043,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.240,25
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S07

unita' residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **78,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	78,75	x	100 %	=	78,75
Totale:	78,75				78,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,75 x 445,00 = **35.043,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.043,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.043,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S07	unita' residenziale inagibile	78,75	0,00	35.043,75	35.043,75
				35.043,75 €	35.043,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.043,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.803,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.240,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S08 UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegiali SNC, della superficie commerciale di **46,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.625,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.975,69
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S08

UNITA' RESIDENZIALE INAGIBILE a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **46,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	46,35	x	100 %	=	46,35
Totale:	46,35				46,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,35 x 445,00 = **20.625,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.625,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.625,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	UNITA'				
S08	RESIDENZIALE INAGIBILE	46,35	0,00	20.625,75	20.625,75
				20.625,75 €	20.625,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.625,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.650,06**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.975,69**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S09 unità residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **44,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.669,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.095,48
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITÀ RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S09

unità residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **44,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	44,20	x	100 %	=	44,20
Totale:	44,20				44,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,20 x 445,00 = **19.669,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.669,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.669,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S09	unità residenziale inagibile	44,20	0,00	19.669,00	19.669,00
				19.669,00 €	19.669,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.669,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.573,52**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.095,48**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S10 unità residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **65,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.027,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.705,16
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

UNITÀ RESIDENZIALE INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S10

unità residenziale inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **65,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RESIDENZA INAGIBILE	65,23	x	100 %	=	65,23
Totale:	65,23				65,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,23 x 445,00 = **29.027,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.027,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.027,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S10	unità residenziale inagibile	65,23	0,00	29.027,35	29.027,35
				29.027,35 €	29.027,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.027,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.322,19**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.705,16**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2021

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S11 deposito derrate alimentari inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **80,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.312,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.580,98
Data della valutazione:	26/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2002), con atto stipulato il 20/05/2002 a firma di SURACE FRANCESCO ai nn. 152891 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a SUB 1, SUB 2, SUB 4, SUB 6, SUB 7, SUB 8, SUB 9, SUB 10, SUB 11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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:

- 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:

- 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:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

BENI IN SONDRIO VIA ROMEGIALLI SNC

DEPOSITO DERRATE ALIMENTARI INAGIBILE

DI CUI AL PUNTO S11

deposito derrate alimentari inagibile a SONDRIO Via Romegialli SNC, della superficie commerciale di **80,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO DI SONDRIO, MUSEO CIVICO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
DEPOSITO DERRATE INAGIBILE PARI A MC 241/3 = MQ 80,33	80,33	x 100 %	= 80,33
Totale:	80,33		80,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,33 x 340,00 = **27.312,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.312,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.312,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S11	deposito derrate alimentari inagibile	80,33	0,00	27.312,20	27.312,20
				27.312,20 €	27.312,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La unità immobiliare non presenta caratteristiche tali da considerarsi divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.312,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.731,22**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 24.580,98**

data 26/06/2023

il tecnico incaricato
Angelo Paganoni