



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 38/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Renato Bertolini**

CF:BRTRNT72C17F712B

con studio in MORBEGNO (SO) VIA EUGENIO MORELLI 18

telefono: 0342615234

email: rebertolini@libero.it

PEC: renato.bertolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

## **LOTTO 1**

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

**A** a MADESIMO Via per Motta snc, della superficie commerciale di **1.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni liberi edificabili in pendenza soggetti a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.

I fabbricati riportati in elenco sono stati completamente demoliti ma a livello catastale non è stata aggiornata la mappa catastale con pregeo e non è stato presentato il docfa di soppressione.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 328 (catasto terreni), superficie 990  
Coerenze: da nord in senso orario 523, 632, strada, 576  
fabbricato completamente demolito l'area attualmente è totalmente libera e costituita da terreno edificabile soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 338 (catasto terreni), superficie 30  
fabbricato completamente demolito l'area attualmente è totalmente libera e costituita da terreno edificabile soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 632 (catasto terreni), superficie 310  
Coerenze: da nord in senso orario 523, 693, 631, strada, 328  
Terreno libero edificabile in pendenza soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 693 (catasto terreni), superficie 567  
Coerenze: da nord in senso orario 324,692,631,632,523  
Terreno libero edificabile in pendenza soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 328 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Via Per Motta snc, piano: s1-t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA DEL 26-06-2009 REP. 194771  
Coerenze: da nord in senso orario mapp. 632, strada, mapp 570, mapp 523  
fabbricato completamente demolito allo stato attuale il terreno è completamente libero, edificabile e soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 338 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PER MOTTA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA DEL 26-06-2009 REPERTORIO 194771  
Coerenze: da nord in senso orario, mapp 328 per tutti i lati  
fabbricato completamente demolito ad oggi terreno libero, edificabile e soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**1.897,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.380.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.380.000,00
Data della valutazione:	09/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Comunicazione all'Agenzia delle Entrate del 06-05-2024 su richiesta in data 22-04-2024 prot. 22624 dove si dichiara che non risultano contratti di locazioni registrati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/07/2009 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO FRANCESCO SURACE IN SONDRIO.

Importo ipoteca: 10800000.

Importo capitale: 6000000.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/05/2006 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO EMANUELA SURACE IN SONDRIO.

Importo ipoteca: 16200000.

Importo capitale: 9000000.

Durata ipoteca: 2 ANNI

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP SONDRIO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE, stipulata il 26/09/2008 , trascritta il 03/10/2008 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO ANGELO ANDREA AULETTA IN DELEBIO (SO)

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 02/03/2005 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO ANTONIO RATTI IN CHIAVENNA (SO)

CONVENZIONE, stipulata il 14/05/2003 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO ANTONIO RATTI IN CHIAVENNA (SO)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 26/06/2009).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 26/06/2009)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/11/2009).

Il titolo è riferito solamente a mappali 328 e 338

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di comproprietario (dal 10/03/1975 fino al 03/04/2001).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di comproprietario (dal 10/03/1975 fino al 03/04/2001).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di comproprietario (dal 10/03/1975 fino al 03/04/2001).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di comproprietario (dal 10/03/1975 fino al 03/04/2001).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di da verificare (dal 10/03/1975 fino al 17/02/1998).

Il titolo è riferito solamente a mappale 632 (ex 327)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di da verificare (dal 10/03/1975 fino al 17/02/1998).

Il titolo è riferito solamente a mappale 632 (ex 327)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/06/1987 fino al 21/01/1993).

Il titolo è riferito solamente a mappali 328 e 338

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/01/1993 fino al 07/09/2007), con atto stipulato il 21/01/1993.

Il titolo è riferito solamente a mappali 328 e 338

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 03/04/2001 fino al 01/04/2005).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/10/2001 fino al 07/09/2007).

Il titolo è riferito solamente a mappale 632 (ex 327)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 26/04/2005 fino al 26/06/2009).

Il titolo è riferito solamente a mappale 693 (ex 326)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/09/2007 fino al 14/11/2009).

Il titolo è riferito solamente a mappali 328 e 338

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 07/09/2007 fino al 26/06/2009).

Il titolo è riferito solamente a mappale 632 (ex 327)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area attualmente è libera da fabbricati che sono ancora presenti in mappa catastale ma di fatto tutto il lotto è costituito da un unico terreno edificabile con unica zona omogenea

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1 TESSUTO URBANO DELL'ABITATO DI MADESIMO. L'area è soggetta a programma integrato di intervento P.I.I.4

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i fabbricati ai mappali 328 e 338 sono stati demoliti completamente ma risultano ancora in mappa catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche pregeo e decfa di soppressione

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

Costi di regolarizzazione:

- pregeo e docfa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati volturati correttamente i fabbricati ai mappali 328 e 338 che allo stato attuale risultano ancora intestati a Cà Marianna srl mentre la proprietà dal 26-06-2009 è in capo a B.M.P. srl

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

Costi di regolarizzazione:

- volturazione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati

**BENI IN MADESIMO VIA PER MOTTA SNC**

**DI CUI AL PUNTO A**

a MADESIMO Via per Motta snc, della superficie commerciale di **1.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Terreni liberi edificabili in pendenza soggetti a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.

I fabbricati riportati in elenco sono stati completamente demoliti ma a livello catastale non è stata aggiornata la mappa catastale con pregeo e non è stato presentato il docfa di soppressione.

Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 328 (catasto terreni), superficie 990  
Coerenze: da nord in senso orario 523, 632, strada, 576  
fabbricato completamente demolito l'area attualmente è totalmente libera e costituita da terreno edificabile soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 338 (catasto terreni), superficie 30  
fabbricato completamente demolito l'area attualmente è totalmente libera e costituita da terreno edificabile soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 632 (catasto terreni), superficie 310  
Coerenze: da nord in senso orario 523, 693, 631, strada, 328  
Terreno libero edificabile in pendenza soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 693 (catasto terreni), superficie 567  
Coerenze: da nord in senso orario 324,692,631,632,523  
Terreno libero edificabile in pendenza soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.
- foglio 71 particella 328 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Via Per Motta snc, piano: s1-t-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da COMPRAVENDITA DEL 26-06-2009 REP. 194771

Coerenze: da nord in senso orario mapp. 632, strada, mapp 570, mapp 523

fabbricato completamente demolito allo stato attuale il terreno è completamente libero, edificabile e soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.

- foglio 71 particella 338 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PER MOTTA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA DEL 26-06-2009 REPERTORIO 194771

Coerenze: da nord in senso orario, mapp 328 per tutti i lati

fabbricato completamente demolito ad oggi terreno libero, edificabile e soggetto a piano attuativo con scadenza 26-09-2026 con accesso carrabile a sud e accesso pedonale a nord.



DESCRIZIONE DELLA ZONA





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



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
terreni edificabili	1.897,00	x	100 %	=	1.897,00
<b>Totale:</b>	<b>1.897,00</b>				<b>1.897,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione con metodo diretto sintetico VEtot = superfici lotto x indice urbanistico x prezzo finito a metro quadrato medio indici omi abitazioni civili con Ia impostato al 20%

VL valore lotto = ia 20% x prezzo finito a mq realizzabile / superficie lotto

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.809.585,59**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
art 13 convenzione del 30-05-2008 standard qualitativi da realizzare (piscina) valore 326.370 euro con adeguamento istat ad oggi 426.585,59 euro	-426.585,59

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.383.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.383.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		1.897,00	0,00	1.383.000,00	1.383.000,00
				<b>1.383.000,00 €</b>	<b>1.383.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.380.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 1.380.000,00

data 09/07/2024

il tecnico incaricato  
Renato Bertolini