



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Marco Bordoni

CF:BRDMRC82H14I8290
con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1
telefono: 0342492419
fax: 0342496081
email: marco.bordoni82@gmail.com
PEC: marco.bordoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MORBEGNO VIA GARIBALDI 1/A, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di appartamento (monolocale) situato al piano secondo del condominio denominato "Greco" costituito da unico vano, anti bagno e bagno non finestrato. L'unità presenta i comuni impianti tecnologici sottotraccia. Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Le finiture di medio livello, nel complesso di presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al piano può avvenire o tramite impianto ascensore o da vano scale interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 105 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/04/1991 in atti dal 05/10/1991 frazionamento-soppressi dal sub. 11 al sub. 17 e costituiti dal sub. 18 al sub. 31 (n. 1894.1/1991)
Coerenze: dell'intero lotto da nord in senso orario fabbricato mappale 800, 94, 106, strada comunale, 103, 96.

Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.700,00
Data della valutazione:	12/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2023, con scadenza il 14/01/2024, registrato il 16/01/2023 a Morbegno ai nn. 105/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di



fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00.
VEDASI ALLEGATO 6

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 115 di repertorio, registrata il 22/03/2023 a Sondrio ai nn. 3600/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 97.000,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 13 mappale 105 subalterno 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 351 di repertorio, trascritta il 08/05/2023 a Sondrio ai nn. 5664/4730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a foglio 13 mappale 105 subalterno 24

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 712,13
Millesimi condominiali:	44,19
Ulteriori avvertenze:	
nelle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile rientrano anche i costi di riscaldamento. Si	



rimanda alla lettura dell'allegato 8.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/01/1992 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 20733/3454 di repertorio, registrato il 29/01/1992 a Morbegno ai nn. 262, trascritto il 06/02/1992 a Sondrio ai nn. 2296/2143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE AD USO ABITAZIONE, NEGOZIO, BAR, presentata il 16/01/1990 con il n. 547 di protocollo, rilasciata il 27/06/1990 con il n. 547 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 13 mappale 105 (parte)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **97/1991 (VAR. 9/1990)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE, presentata il 03/05/1991 con il n. 4688 di protocollo, rilasciata il 24/10/1991, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 13 mappale 105 (parte).

Dall'accesso agli atti non è stato possibile reperire copia del titolo edilizio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di approvazione n. 32 del 08.05.2009, l'immobile ricade in zona area A - centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MORBEGNO VIA GARIBALDI 1/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORBEGNO VIA GARIBALDI 1/A, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di appartamento (monolocale) situato al piano secondo del condominio denominato "Greco" costituito da unico vano, anti bagno e bagno non finestrato. L'unità presenta i comuni impianti tecnologici sottotraccia. Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Le finiture di medio livello, nel complesso di presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al piano può avvenire o tramite impianto ascensore o da vano scale interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 105 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 23/04/1991 in atti dal 05/10/1991 frazionamento-soppressi dal sub. 11 al sub. 17 e costituiti dal sub. 18 al sub. 31 (n. 1894.1/1991)

Coerenze: dell'intero lotto da nord in senso orario fabbricato mappale 800, 94, 106, strada comunale, 103, 96.

Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1990.



INGRESSO CONDOMINIO GRECO



LOCALE GIORNO

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento (monolocale) situato nel centro storico di Morbegno, prossimo alla piazza Guglielmo Marconi Tre Fontane, posto al piano secondo di un edificio a prevalenza residenziale oggetto di ristrutturazione nell'anno 1990. L'unità in esame si compone di unico vano giorno, anti bagno e bagno non finestrato. L'unità presenta i comuni impianti tecnologici sottotraccia. Il riscaldamento è di tipo centralizzato. Le finiture di medio livello, nel complesso di presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al piano può avvenire o con impianto ascensore o da vano scale interno. L'unità affaccia sulla corte interna del mappale 103.

CLASSE ENERGETICA:



[456,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1404500014816 registrata in data 23/06/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MONOLOCALE (SUB 24)	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00





MONOLOCALE (SUB 24)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione:

Descrizione: ampio monolocale in centro, piano primo, ristrutturato.

Indirizzo: Morbegno via Pretorio

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione:

Descrizione: ampio monolocale in centro oggetto di ristrutturazione fine anni '90, piano secondo.

Indirizzo: Morbegno piazza Guglielmo Marconi



Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 2.093,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2023
Fonte di informazione:
Descrizione: appartamento in casa d'epoca
Indirizzo: Morbegno piazza Guglielmo Marconi
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.382,98 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/09/2023
Fonte di informazione:
Descrizione: appartamento terzo ed ultimo piano
Indirizzo: Morbegno centro
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo: 92.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (31/12/2022)
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 1.750,00
Note: trattasi di valutazione riferita ad abitazioni civili in normale stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.). Successivamente è stato effettuato il sopralluogo dei beni oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie. Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente. Considerate le caratteristiche dell'area in esame si ritiene congruo applicare un valore unitario pari ad euro 1.550,00 a mq. **La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 1.550,00 = **60.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.450,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello più comune, di tipo sintetico-comparativo, che si basa infatti sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con beni simili di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Si è ritenuto congruo utilizzare tale criterio in considerazione del contesto in cui risulta collocato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Morbegno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. della Provincia di Sondrio, ed inoltre: annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,00	0,00	60.450,00	60.450,00
				60.450,00 €	60.450,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 712,13**



Riduzione per arrotondamento: €. 37,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 59.700,00

data 12/10/2023

il tecnico incaricato
geom. Marco Bordini

