



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giulia Estorelli

CUSTODE:

avv. Caterina Ghioldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Vittorio Conforti

CF: CNFVTR77E18I829E

con studio in BUGLIO IN MONTE (SO) VIA GORIZIA, 9

telefono: 0342620064

email: confortivittorio77@gmail.com

PEC: vittorio.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO via Brennero 19/b, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da un ripostiglio composto da un unico vano, sito al piano primo sottostrada. appartamento composto da soggiorno-cucina, due bagni e quattro camere

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 258 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Brennero, piano: Primo sotto strada e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano primo sotto strada: partendo da nord in senso orario. disimpegno, sub 8, muro perimetrale, sub 6. Al piano terzo: partendo da nord in senso orario: muro perimetrale, muro perimetrale, muro perimetrale, vano scale e ascensore

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 **cantina.**

B **box singolo** a SONDRIO via Brennero 19/b, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sit al piano terra, con accesso carrabile da cortiel interno e accesso pedonale da porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 258 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: via Brennero, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: partendo da nord in senso orario: muro perimetrale, sub n 19, porticato, vano ascensore e vano scale

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 232.208,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 225.700,00

Data della valutazione: 05/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nell'allegato C è inserita l'attestazione rilasciata dall'agenzia delle entrate relativa all'assenza di contratti di affitto. su tale dichiarazione è riportato il n. 40/23 di procedura, anzichè 9/24. La ricerca è stata comunque effettuata per nominativo, quindi può considerarsi valida.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2013 a firma di dott. Pierpaolo Corradini ai nn. rep. 1484/1113 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: diciannove anni e nove mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. rep. 108 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a Sondrio ai nn. r.g. 2069 r.p. 1759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.500,00
Millesimi condominiali:	100
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che i millesimi indicati riguardano la proprietà generale, per quanto riguarda l'ascensore, i millesimi di proprietà sono 100. Alle spese ordinarie annue di gestione vanno aggiunte quelle relative al riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 17/02/2010), con atto stipulato il 17/02/2010 a firma di dott. Giulio Vitali ai nn. rep 56515/13932 di repertorio, trascritto il 28/07/2010 a Sondrio ai nn. r.g. 9075 r.p. 7041

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1978 fino al 17/02/2010), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Dott. Mario Moroni ai nn. rep. 53720/11194 di repertorio, trascritto il 27/02/1978 a Sondrio ai nn. rg 1857 rp 1685

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1978 fino al 17/02/2010), con atto stipulato il 27/01/1978 a firma di Dott. Mario Moroni ai nn. rep. 53720/11194 di repertorio, trascritto il 27/02/1978 a Sondrio ai nn. rg 1857 rp 1685

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 4587/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di la costruzione di un fabbricato del tipo medio ad uso abitazione, su terreno contraddistinto al mappale n. 177B f. 35, in via Brennero, presentata il 05/04/1965, rilasciata il 02/11/1966, agibilità del 10/09/1968 con il n. 5783/68 di protocollo

Concessione edilizia **N. 58/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione del manto di copertura, delle scossaline e canali, rifacimento dell'intonaco esterno e delle facciate, presentata il 03/08/1983, rilasciata il 27/04/1984 con il n. 58/a di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con DCC n°71 del 28/10/2022 - Approvato con DCC n°18 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle TUC. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle regole: indice pari a 0.50 mq/mq - Piano dei servizi: indice di edificabilità a fini compensativi 0.50 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato demolito il tavolato divisorio fra la cucina ed il soggiorno, formando così un unico vano (normativa di riferimento: P.G.t. comunale)

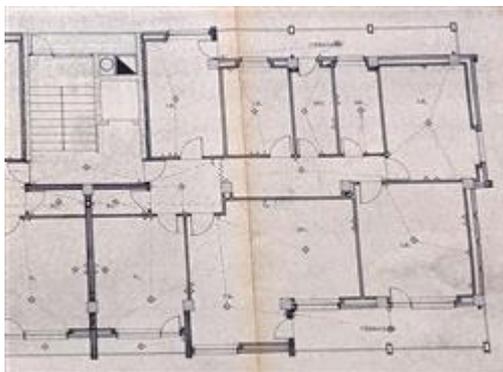
Le difformità sono regolarizzabili mediante: s.c.i.a. in sanatoria

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

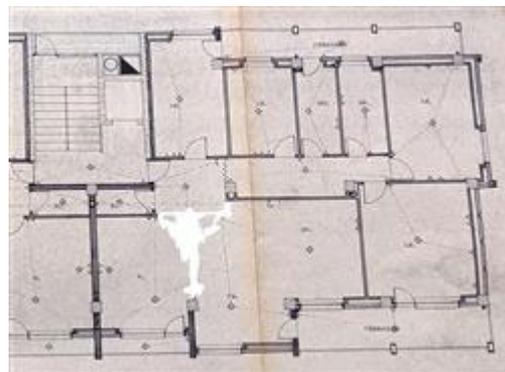
Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €516,00
- spese tecniche per pratica edilizia (s.c.i.a.): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



situazione autorizzata



situazione realizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato demolito il tavolato divisorio fra la cucina ed il soggiorno, formando così un unico vano

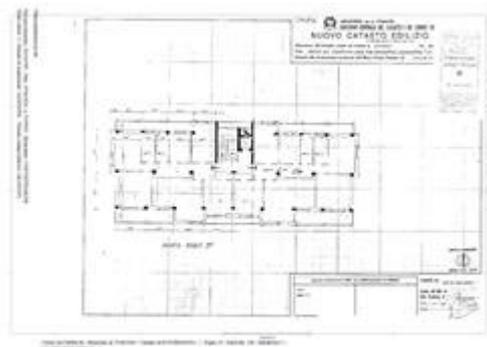
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €100,00
- spese tecniche per variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



Planimetria appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.G.T. comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SONDRIO VIA BRENNERO 19/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO via Brennero 19/b, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da un ripostiglio composto da un unico vano, sito al piano primo sottostrada. appartamento composto da soggiorno-cucina, due bagni e quattro camere

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 258 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Brennero, piano: Primo sotto strada e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano primo sotto strada: partendo da nord in senso orario. disimpegno, sub 8, muro perimetrale, sub 6. Al piano terzo: partendo da nord in senso orario: muro perimetrale, muro perimetrale, muro perimetrale, vano scale e ascensore

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Morbegno). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- parco giochi
- campo da calcio
- centro sportivo
- ospedale
- spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare costituita da un ripostiglio composto da un unico *** DATO OSCURATO *** vano, sito al piano primo sottostrada. appartamento composto da soggiorno-cucina, due bagni e quattro camere.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in cemento armato

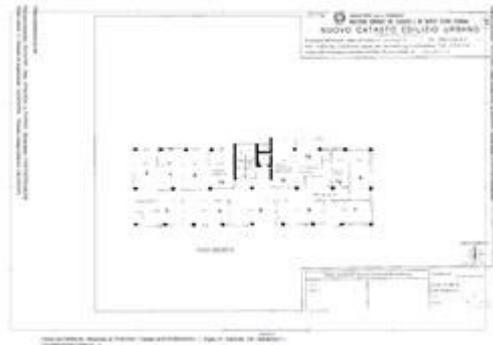
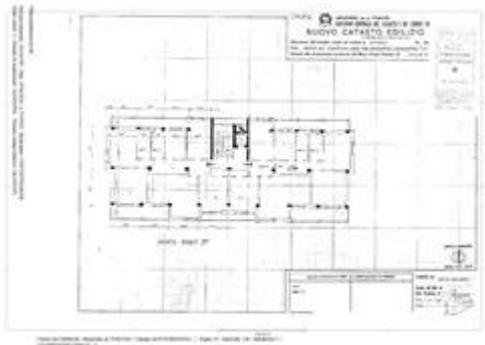
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00
Totale:	147,00				147,00



ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripsotglio	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	17,00				5,10



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: 29/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: luminoso trilocale con tripla esposizione, con facciate e balconi recentemente riqualificati, belle vetrate e completo di arredi.

Indirizzo: via Lusardi n. 25

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 1.489,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: appartamento di tipo composto: ingresso sul locale soggiorno con cucina a vista e accesso al panoramico ampio terrazzo, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta e bagni recentemente rifatto. Box di

Indirizzo: via don bosco

Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 150.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/05/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: Appartamento composto da soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto e balcone
 Indirizzo: via San Giovanni Bosco n. 55
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 148.000,00 pari a 2.114,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili siti nella zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,00	x	1.600,00	=	235.200,00
Valore superficie accessori:	5,10	x	1.600,00	=	8.160,00
					243.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 243.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 243.360,00

BENI IN SONDRIO VIA BRENNERO 19/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SONDRIO via Brennero 19/b, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo sit al piano terra, con accesso carrabile da cortiel interno e accesso pedonale da porticato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 258 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: via Brennero, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: partendo da nord in senso orario: muro perimetrale, sub n 19, porticato, vano ascensore e vano scale

L'intero edificio sviluppa otto piano, sette piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tirano, Morbegno). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- parco giochi
- campo da calcio
- centro sportivo
- ospedale
- spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra del condominio, con accesso carraio da cortile comune e accesso pedonale da porticato comune

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

infissi interni: basculante realizzati in acciaio

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in ferro

nella media 

Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera

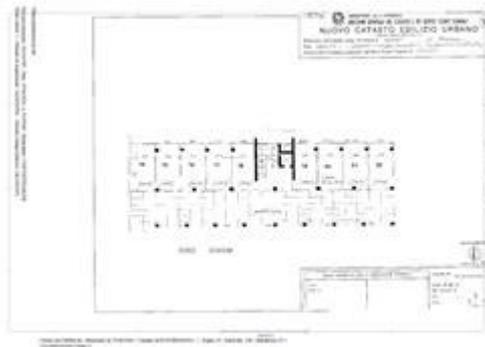
nella media 

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
box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



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: 29/05/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Brennero

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.500,00 pari a 925,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/05/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: box singolo
 Indirizzo: via san Camillo De Lellis
 Superfici principali e secondarie: 20
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 21.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa facendo riferimento ad immobili simili nella zona e nel caso non siano reperibili, ragguagliando la superficie dello stesso a superficie residenziale, quindi applicando valori unitari degli immobili residenziali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Sondrio

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	147,00	5,10	243.360,00	243.360,00

B	box singolo	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				260.360,00 €	260.360,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 26.036,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.116,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.208,00

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:	€. 6.500,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 8,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.700,00

data 05/06/2024

il tecnico incaricato
Vittorio Conforti