



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
OMISSIS OMISSIS

GIUDICE:
CAMNASIO CARLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Egidio Olcelli

CF: LCLGDE67A05E201U
con studio in GROSOTTO (SO) VIA MOLINI, 39/D
telefono: 0342887611
email: egidioolcelli@gmail.com
PEC: egidio.olcelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO Via Maestra Lena Marzi 6, frazione MOSSINI, della superficie commerciale di **49,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MOSSINI n. 141, piano: T - 1, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali, sub 10, scale e atrio (BCNC Sub 13).
- foglio 21 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MOSSINI, piano: T, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: BNC Sub 13, Muri perimetrali Mapp. 552, Muri perimetrali Mapp.287, Sub 7.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.400,00
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero senza contratti di affitto



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A COMPLETAMENTO DELLA PRESENTE PERIZIA, SI RIMANDA ALLA LETTURA DELL'ALLEGATO N.3

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 04/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 12769/1330 di repertorio, registrata il 25/08/2021 a SONDRIO ai nn. 314, iscritta il 20/02/2023 a SONDRIO ai nn. 2103/1737, a favore di ELROND NPL 2017 S.R.L. , contro OMISSIS OMISSIS.

Importo ipoteca: 125.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a AI BENI INTERESSATI DALLA PROCEDURA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

A COMPLETAMENTO DELLA PRESENTE PERIZIA, SI RIMANDA ALLA LETTURA DELL'ALLEGATO N.3

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTATA IN MORTE DI FORNI ALBINO (dal 24/01/2011), registrato il 08/04/2011 a SONDRIO ai nn. 169/9990, trascritto il 30/05/2011 a SONDRIO ai nn. 5991/4590.



Il titolo è riferito solamente a Comune di Sondrio Fg. 21 Mapp. 294 Sub.6 e Fg.21 Mapp.294 Sub. 9 (attuale sub.11).

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN FORZA DI TESTAMENTO PUBBLICATO DAL NOTAIO CEDERNA FRANCO CON SEDE A SONDRIO PUBBLICATO IL 10/02/2011 N. REPERTORIO 118216/24773 E TRASCritto A SONDRIO IL 28/05/2012 NN.6155/5035

OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 10/02/2011), con atto stipulato il 10/02/2011 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 118216/24773 di repertorio, trascritto il 28/05/2012 a SONDRIO ai nn. 6156/5036.

ATTO NOTARILE PER RINUNCIA AD AZIONE DI RIDUZIONE DEL 10/02/2011 E RELATIVA PIENA ADESIONE ED ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIE RELATIVE AL TESTAMENTO OLOGRAFO DI FORNI ALBINO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FORNI ALBINO per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 17/04/1998 fino al 08/04/2011), con atto stipulato il 17/04/1998 a firma di NOTAIO BALCONI LUCIA ai nn. 107142 di repertorio, trascritto il 12/05/1998 a SONDRIO ai nn. 5125/4316.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Sondrio Fg. 21 Mapp. 294 Sub.6 e Fg.21 Mapp.294 ex Sub. 9 (attuale Sub.11)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA Denunci di Inizio attività **N. Prot. n. 14851 del 07/05/2004**, intestata a Forni Albino , per lavori di sostituzione manto di copertura e tinteggiatura edificio , presentata il 07/05/2004 con il n. 14851 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio Comune di Sondrio Fg. 21 Mapp. 294

NULLA OSTA **N. Prot. n. 1044 del 07/04/1952**, intestata a FORNI ENRICO FU ANTONIO, per lavori di Realizzazione nuovo fabbricato , presentata il 02/02/1952 con il n. 1044 di protocollo, rilasciata il 07/04/1952 con il n. 1044 di protocollo, agibilità del 12/06/1953 con il n. 5502 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio Comune di Sondrio Fg. 21 Mapp. 294

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Zona TEP - Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica . Norme tecniche di attuazione ed indici: artt.12-13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio e dal rilievo dell'unità immobiliare, si contesta che lo stato di fatto differisce da quanto autorizzato.

Allo stato attuale vi sono delle differenti disposizioni interne dei locali, e mai presentata la pratica edilizia di suddivisione delle 2 unità immobiliari rispetto a quanto autorizzato nella partica edilizia Prot. n. 1044 del 07/04/1952.Inoltre si rileva che il fabbricato seminterrato destinato a legnaia (distinto al Fg.21 Mapp. 294 Sub.11) e il fabbricato accessorio esterno (distinto al Fg.21 Mapp. 294



Sub.6) non sono stati indicati in nessuna pratica edilizia anche se di antica costruzione. Si precisa che l'iter burocratico prevede una sanatoria con il pagamento dei relativi oneri e costi di costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare distinto al Fg.21 Mapp. 294 Sub.11 diversa distribuzione interna Unità immobiliare distinta al Fg.21 Mapp. 294 Sub.6 non presente in nessuna pratica edilizia anche se di antica costruzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria : €3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente distribuzione interna e inserimento in mappa del corpo accessorio esterno

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA MAESTRA LENA MARZI 6, FRAZIONE MOSSINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO Via Maestra Lena Marzi 6, frazione MOSSINI, della superficie commerciale di **49,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS OMISSIS)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MOSSINI n. 141, piano: T - 1, intestato a OMISSIS OMISSIS
Coerenze: da nord in senso orario: muri perimetrali, muri perimetrali, sub 10, scale e atrio (BCNC Sub 13).
- foglio 21 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MOSSINI, piano: T, intestato a OMISSIS



OMISSIS

Coerenze: da nord in senso orario: BNC Sub 13, Muri perimetrali Mapp. 552, Muri perimetrali Mapp.287, Sub 7.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono SONDRIO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

scarso

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1

Comune di Sondrio (SO) – Frazione Mossini, 141 – proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

C.F. foglio 21 mappale 294 subalterno 6, categoria C/2, classe 3, Superficie Catastale: 12 mq, piano T, rendita 9.30 €.

Trattasi di un ripostiglio e un wc al piano terra accessorio all'abitazione posto allo stesso livello dell'appartamento al piano primo edificato sull'area di pertinenza del fabbricato.

L'altezza utile interna va da 2,20 m a 2,70 m.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico. Il fabbricato è costituito da struttura portante perimetrale in mattoni, solaio in latero-cemento, manto di copertura in onduline e facciate con finitura di intonaco rustico.

I serramenti esterni sono in legno/ferro e il pavimento è in piastrelle.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TEP –Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica".

C.F. foglio 21 mappale 294 subalterno 11, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, piano T-1,



rendita 99.16 €.

Trattasi di un Appartamento al piano primo e una legnaia/ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un disimpegno, cucina-soggiorno, camera e wc esterno; l'altezza interna dell'appartamento è di 2.75 m, l'impianto idrico-termo sanitario ed elettrico risultano esistenti ma non è presente la caldaia per cui non funzionante l'impianto termico.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante perimetrale in calcestruzzo/muratura, solaio in CA/latero cemento, tetto con orditura di travi e coppelle in CA, manto di copertura in tegole e facciate con finitura di intonaco a civile tinteggiato, i serramenti e antoni sono in legno con doppio vetro, i pavimenti sono in piastrelle e la camera in parquette.

Il wc esterno risulta con struttura in alluminio e serramenti in alluminio/vetro.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TEP -Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica".

La legnaia/ripostiglio al piano seminterrato ha un'altezza utile interna di 2,65 m, non esistono impianti (né elettrico né idraulico) è costituito da una struttura portante perimetrale in calcestruzzo, solaio in latero cemento.

In base al vigente P.G.T. l'edificio ricade in zona "TEP- Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica (artt. 12-13 NTA)".

L'Unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista edilizio/catastale per difformità nella distribuzione planimetrica, rispetto a quanto autorizzato

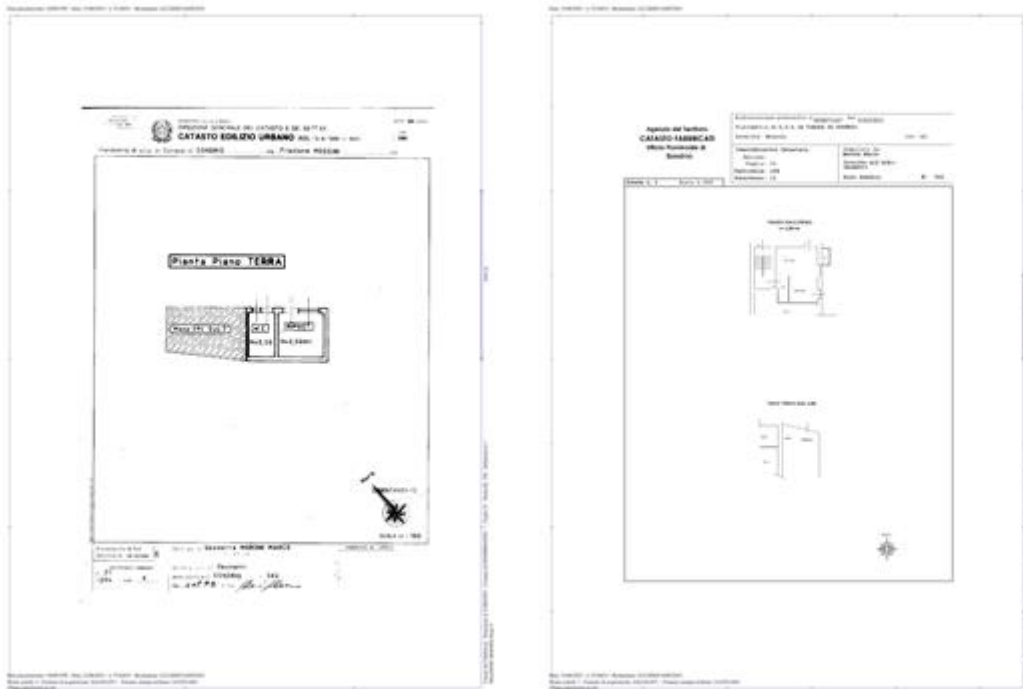
CONSISTENZA:

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
Appartamento	39,40	x	100 %	=	39,40
Ripostiglio - Wc	16,00	x	35 %	=	5,60
Legnaia	13,00	x	35 %	=	4,55
Totale:	68,40				49,55





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (11/10/2023)

Domanda: Appartamento, ripostiglio e wc e legnaia stato conservativo mediocre

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

BORSINO IMMOBILIARE (13/10/2023)

Domanda: Appartamento, ripostiglio e wc e legnaia

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

VALUTAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Il valore allo stato attuale, è riferita alla destinazione appartamento/ripostiglio/wc/legnaia, rilevata in sede di sopralluogo.

Descrizione	Sup. mq.	Comparazione	Sup. Comm. mq.	Valore €/mq.	Euro
Appartamento	39,40	1,00	39,40		
legnaia	13,00	0,35	4,55		
ripostiglio/wc	16,00	0,35	5,60		
Superficie commerciale totale			49,55	1.050,00	52.027,50



Arrotondamento	-27,50
Valore finale di stima	52.000,00
Spese per pratiche edilizie e catastali al fine della regolarizzazione edilizia/catastale	
Onorari e spese per pratiche edilizie/catastali	= 4.600,00 €
VALORE TOTALE ALLO STATO ATTUALE	
<u>52.000,00 – 4.600,00 = 47.400,00 €</u>	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,55 x 1.050,00 = **52.027,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-27,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente opportuno adottare è quello sintetico comparativo che individua i valori unitari espressi del mercato locale, riferiti ad analoghi beni oggetto di scambi e compravendita.

La stima è riferita al bene immobile, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo.

Sono stati presi in considerazione i correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche simili a quelli trattati nella presente perizia, sia per ubicazione che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La seguente relazione di stima cautelativa, effettuata con metodo comparativo in base al prezzo medio, è basata su due parametri:

- 1) parametro tecnico: mq di superficie commerciale;
- 2) parametro economico : €/mq in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagini su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione d'uso, di costruzione e di ubicazione. Consistenze calcolate con ragguagli superfici ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98 (muri perimetrali fino a cm 50): 100% locali principali, 30% balconi, 35% accessori (ripostiglio - wc - legnaia).

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base della planimetria rilevata con misurazioni dirette effettuate in loco.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente pari ad €/mq 1.050,00 è un valore "prudenziale", in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.



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 - Osservatorio immobiliare - agenzie immobiliari , ed inoltre: Borsino immobiliare

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	49,55	0,00	52.000,00	52.000,00
				52.000,00 €	52.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.400,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.400,00**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Egidio Olcelli

