



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Armanasco**

CF:RMNFNC65S03L175H

con studio in TOVO DI SANT'AGATA (SO) VIA ROMA, 25

telefono: 0342770033

email: armanasco.francesco@tiscali.it

PEC: francesco.armanasco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2020

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COSIO VALTELLINO via Roma 44, frazione Regoledo di cosio, della superficie commerciale di **106,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO in piano primo, con ingresso da corpo scale comuni, composto da tre camere, bagn corridoio, cucina e soggiorno non divisi. Nella camera ad EST è stato ricavato in piccolo ripostiglio con atrio.

I Bagni sono stati ammodernati co sostituzione sanitari accessori e rivestimenti

tutto l'appartamento è stato sostituito il pavimento con nuovo parquet in legno pregiato.

le condizioni di manutenzione sono ottimali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di m.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 871 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: intero piano confina con scale comuni al altri subalterni 1 -3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
occupato dalla ex moglie Flematti Morena senza contratto scritto registrato

#### **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 19/03/2014 a firma di Notaio Paolo Rapella di Morbegno ai nn. 76104/24153 di repertorio, registrata il 20/03/2014 a Morbegno ai nn. 1018, iscritta il 21/03/2014 a sondrio ai nn. 3111/298, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a appartamento distinto al Fg.25 mapp. 871 sub.2.

Mutuo Ipotecario del Credito Fondiario s.p.a.

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

pignoramento, stipulata il 25/09/2020 a firma di ufficiale Giudiziario ai nn. 579 di repertorio, trascritta il 06/10/2020 a sondrio ai nn. 9386/7450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a appartamento Fg.25 mappale 871 subalterno 2 con quota di diritto sulle parti comuni

###### *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: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **non pervenuti**

Ulteriori avvertenze:

il fabbricato era di unica proprietà fino al 2018 per cui mai costituito in condominio o approvato tabelle millesimali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La proprietà all'esecutato si è devoluta per disposizioni testamentarie olografe. Testamento pubblicato in data 19/11/2018 ed eredità accettata tacitamente con provvedimento del Tribunale di Sondrio.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO (dal 21/07/2018), con atto stipulato il 19/11/2018 a firma di notaio Giulio Vitali ai nn. 65639/19990 di repertorio, registrato il 26/11/2018 a Sondrio ai nn. 1T-009849, trascritto il 12/07/2019 a Sondrio ai nn. 7929/6390.

Testamento non trascritto. I dati della trascrizioni riguardano la dichiarazione di successione connessa.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **25/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/09/1969 con il n. 25 di protocollo, rilasciata il 12/09/1969 con il n. 25 di protocollo, agibilità del 17/03/1971 con il n. 275 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato Fg.25 mappale 871.

Si allega progetto approvato

Autorizzazione edilizia N. **6671**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE TETTO sostituzione manto di copertur, presentata il 18/03/1995 con il n. 6671 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Riguarda tutto il fabbricato

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva Consiglio Comunale n.35 del 13/11/2017, l'immobile ricade in zona NAF-Tessuto residenziale con valore Storico tipologico (art.30-36 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi NTA art. 30 e 36 . Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato. Zona con forti limitazioni di intervento edilizio, possibili manutenzioni ordinarie e straordinarie.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica divisori interni per ricavo piccolo ripostiglio e modifica corridoio (normativa di riferimento: DPR380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria presso il Comune di Cosio V.no  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione per diversa distribuzione interna degli spazi: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Opere interne non soggette a valutazione commissione del paesaggio



## 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**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanze di documentazione e impianti obsoleti (normativa di riferimento: Legge n.46/90 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub.2 .

Riscaldamento con caldaia murale a gas autonoma.

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA ROMA 44, FRAZIONE REGOLEDO DI COSIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COSIO VALTELLINO via Roma 44, frazione Regoledo di cosio, della superficie commerciale di **106,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

APPARTAMENTO in piano primo, con ingresso da corpo scale comuni, composto da tre camere, bagn corridoio, cucina e soggiorno non divisi. Nella camera ad EST è stato ricavato in piccolo ripostiglio con atrio.

I Bagni sono stati ammodernati co sostituzione sanitari accessori e rivestimenti tutto l'appartamento è stato sostituito il pavimento con nuovo parquet in legno pregiato. le condizioni di manutenzione sono ottimali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno unico, scala unica, ha un'altezza interna di m.2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 871 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

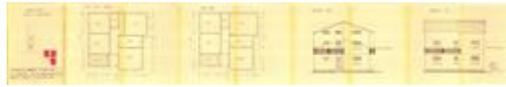
Coerenze: intero piano confina con scale comuni al altri subalterni 1 -3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



#### 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 morbegno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica per internet alta velocità.



Oggetto: **Nulla osta per la esecuzione di lavori edili.**

Richiedente: **MARTINELLI VALENTINO**  
residente a **CORIO VALTELLINO**

COMUNE DI **CORIO VALTELLINO**

Prodotto di **ROVERETO**

Pratica n. \_\_\_\_\_ Anno in corso \_\_\_\_\_ LICENZA DI COSTRUZIONE N. **15**

IL SINDACO

Vista le dimissioni in data **3-7-1969** del Sig. **Martinelli Valentino** nato a **Corio Valtellina** il **27-8-1931** residente a **Corio Valtellina** indichiate ad ottenere l'autorizzazione a costruire **una abitazione nel fabbricato n. 224** **abitazione**

In questo Comune, in località **Bagnoletto s. Maria** sul rogito n. **872-873** foglio **23**

Vista il progetto della costruzione compilato da **L. GARDI, Renato Gardi** in data **5-3-1969**

Stretto il parere dell'Ufficio Tecnico comunale;  
Stretto il parere dell'Ufficio Sanitario comunale;  
Stretto il parere della Commissione Edilizia comunale;

Visti i regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Pubblica Sanità;  
Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150;  
Vista la legge comunale e provinciale in vigore;

**CONCEDE NULLA OSTA**

per l'esecuzione dei lavori indicati in premessa, sotto l'assistenza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di pubblica sanità, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme di costruzione, nonché sotto l'assistenza delle autorità preposte;

SERVIZI

scuola per l'infanzia  
centro sportivo



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km.  
autobus distante 500 m.  
superstrada distante 1 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:



impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il fabbricato è privo di attestazione della prestazione energetica APE perchè mai richiesto dal proprietario





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	104,00	x	100 %	=	104,00
balcone in lato EST	6,50	x	30 %	=	1,95
balcone in lato sud	6,00	x	10 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>116,50</b>				<b>106,55</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie appartamento V/P = mq. 104,00 + superficie raghguagliata balconi mq. 2,50 = mq. 106,50 x €/mq.1.800 = € 191.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **191.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 191.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 191.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criterio di stima sintetico con valutazione al metroquadrato misurato vuoto per pieno ovverto con muri perimetrali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di cosio valtellino, agenzie: morbegno, osservatori del mercato immobiliare sondrio, ed inoltre: internet

## 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	106,55	0,00	191.700,00	191.700,00
				<b>191.700,00 €</b>	<b>191.700,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

bene non divisibile in lotti plurimi

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.700,00****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: **€. 190.700,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato  
Francesco Armanasco