



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

SERGIO CABASSI

CF:CBSSRG56C26L175S
con studio in TIRANO (SO) VIA SAN CARLO, 7
telefono: 0342701344
fax: 0342711161
email: cabassi@coprogetto.com
PEC: sergio.cabassi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Baita di montagna a TARTANO via Sant'Antonio Abate , frazione Sant'Antonio , della superficie commerciale di **261,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato con annessa corte di pertinenza, consistente in cucina, ripostigli e disimpegno a piano terra, locale libero e due camere a piano primo, cinque camere disimpegno e balconi a piano secondo, sottotetto a piano terzo.

Il fabbricato risulta interamente inagibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 120 mq, rendita 344,48 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio Abate , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 28, 34, 36, strada, mappali 38, 37 e strada

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	261,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.500,00
Data della valutazione:	22/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 12/11/2014 a firma di Paolo Rapella notaio ai nn. 76730 di repertorio, iscritta il 14/11/2015 a Sondrio ai nn. 11671/1212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 110.500,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 426 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6278/5030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2008), con atto stipulato il 04/08/2008 a firma di Notaio Paolo Rapella , trascritto il 25/08/2008 a Sondrio ai nn. 10342/8258.

Il titolo è riferito solamente a foglio 29 particella 35 subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/2008), con atto stipulato il 25/08/2008, trascritto il 25/08/2008 a Sondrio ai nn. 10341/1846

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 04/08/2008), con atto stipulato il 04/08/2022 a firma di Notaio Rapella ai nn. 68195/18146 di repertorio, trascritto il 25/08/2008 a Sondrio ai nn. 10341/8257.

Il titolo è riferito solamente a foglio 29 mappale 35 sub. 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 04/08/2008), con atto stipulato il 04/08/2008 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 68195/18146 di repertorio, trascritto il 25/08/2008 a Sondrio ai nn. 1342/8258.

Il titolo è riferito solamente a foglio 29 particella 85 subalterno 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Tartano si è potuto riscontrare che il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente il giorno 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non risultano rilasciate pratiche edilizie. In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato non corrispondono allo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TARTANO VIA SANT'ANTONIO ABATE , FRAZIONE SANT'ANTONIO

BAITA DI MONTAGNA

DI CUI AL PUNTO A

Baita di montagna a TARTANO via Sant'Antonio Abate , frazione Sant'Antonio , della superficie commerciale di **261,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato con annessa corte di pertinenza, consistente in cucina, ripostigli e disimpegno a piano terra, locale libero e due camere a piano primo, cinque camere disimpegno e balconi a piano secondo, sottotetto a piano terzo.

Il fabbricato risulta interamente inagibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 120 mq, rendita 344,48 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio Abate , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 28, 34, 36, strada, mappali 38, 37 e strada

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato in pessimo stato conservativo, con strutture faticanti e pericolanti, privo di qualsiasi servizio e impianto.

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
superficie a destinazione residenziale	261,00	x	100 %	=	261,00
Totale:	261,00				261,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 261,00 x 100,00 = **26.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.100,00**

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 Tartano, agenzie: Morbegno, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	baita di montagna	261,00	0,00	26.100,00	26.100,00
				26.100,00 €	26.100,00 €

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: **€. 25.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 1.255,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 345,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TARTANO Via Gavedo Biorca, della superficie commerciale di **74,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano primo composta da cucina, due camere e servizio con terrazzo, con annessa legnaia ripostiglio a piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,5. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 137,38 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mappale 86, strada, mappale 84

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.500,00
Data della valutazione:	22/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 12/11/2014 a firma di Paolo Rapella notaio ai nn. 76730 di repertorio, iscritta il 14/11/2015 a Sondrio ai nn. 11671/1212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 110.500,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di Tribunale Sondrio ai nn. 426 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Sondrio ai nn. 6278/5030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto donazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 31/05/2007), con atto stipulato il 31/05/2007 a firma di Notaio Paolo Rapella ai nn. 66111/16582 di repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Sondrio ai nn. 7758/5982

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (fino al 31/05/2007), trascritto il 18/11/2022 a Sondrio ai nn. 7758/5982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. 30/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/03/1982 con il n. 30/1981 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. 16/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Variante a concessione edilizia, rilasciata il 22/07/1982 con il n. 16/1982 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità **N. 770/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 05/02/1988 con il n. 770/11984 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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 TARTANO VIA GAVEDO BIORCA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TARTANO Via Gavedo Biorca, della superficie commerciale di **74,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione a piano primo composta da cucina, due camere e servizio con terrazzo, con annessa legnaia ripostiglio a piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,5. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 137,38 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, mappale 86, strada , mappale 84

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	mediocre	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

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
superficie residenziale	59,00	x	100 %	=	59,00
balconi	6,00	x	50 %	=	3,00
legnaia	32,00	x	40 %	=	12,80
Totale:	97,00				74,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,80 x 700,00 = **52.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.360,00**

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 Tartano, agenzie: Morbegno, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,80	0,00	52.360,00	52.360,00
				52.360,00 €	52.360,00 €

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: **€. 52.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 2.618,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 242,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.500,00**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato
SERGIO CABASSI