



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ING BANK N.V.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini

CUSTODE:

Avv. Enza Mainini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Barelli

CF: BRLCLD65C19C623Z

con studio in SAMOLACO (SO) Via Tonaia 177

telefono: 034349309

email: barelli.ing@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a FUSINE Via Masoni 18, della superficie commerciale di **170,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità residenziale indipendente da cielo a terra, la quale si sviluppa su quattro livelli.

Il primo livello o piano terra è composto da un disimpegno e due cantine; il piano primo da soggiorno, cucina, sala pranzo, bagno e disimpegno; il piano secondo da tre camere un disimpegno e un WC esterno accessibile dal balcone mentre l'ultimo livello, sottotetto è un deposito o "spoazzacasa".

Vi è un accessorio staccato dal fabbricato principale destinato a deposito su un unico livello nell'area dell'edificio, è costituito da murature in pietra con serramenti in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 -2/3, ha un'altezza interna di 2.50 - 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 533 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 307, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 318,14 Euro, indirizzo catastale: Via Masoni, piano: T - 1 - 2/3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2012 Pubblico Ufficiale Auletta Angelo Andrea - Repertorio 78401 - Compravendita
Coerenze: Via Masoni, mapp. 543, mapp. 671, mapp 534, mapp. 532

A.1 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 533 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 307, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 6,15 Euro, indirizzo catastale: via Masoni , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto 31/10/2012 Pubblico Ufficiale Auletta Angelo Andrea - Repertorio n. 78401 - Compravendita
Coerenze: mapp- 532, 543, 671

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,84 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.626,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00

Data della valutazione:

03/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta in stato di abbandono da parecchio tempo

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 31/08/2012 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 78402/27383 di repertorio, registrata il 02/11/2012 a Morbegno ai nn. 3943 /1T, iscritta il 05/11/2012 a Sondrio ai nn. 11770/1286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 240000,00.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 180 di repertorio, trascritta il 19/03/2024 a Sondrio ai nn. 3414/2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 07/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 732 di repertorio, trascritta il 18/01/2019 a Sondrio ai nn. 732/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o 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 31/10/2012), con atto stipulato il 31/10/2012 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 78401/27382 di repertorio, registrato il 02/11/2012 a Morbegno, trascritto il 02/11/2012 a Sondrio ai nn. 11744/9523

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 08/10/2009 fino al 31/10/2012), registrato il 05/07/2012 a Morbegno ai nn. 388/9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 08/10/2009 fino al 31/10/2012), registrato il 05/07/2012 a Morbegno ai nn. 388/9990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione (dal 08/10/2009 fino al 31/10/2012), registrato il 05/07/2009 a Morbegno ai nn. 388/9990

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio antecedente al 1967, a seguito accesso agli atti nel Comune di Fusine, si è accertato che negli archivi comunali non risulta nessuna pratica edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera n. 12 del 30/03/2021, l'immobile ricade in zona A/3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 71 Categorie A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati Appartengono alla Categorie A3 gli edifici del tessuto storico profondamente trasformati ovvero privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione ove è previsto un intervento di riqualificazione edilizia ed urbana. Taluni edifici conservano modeste caratteristiche materiche locali (pietre, gronde in legno, ecc.) ed elementi con valore architettonico d'insieme che sono da conservare o ripristinare nel caso di nuovi interventi edilizi. Destinazioni d'uso Per gli edifici della categoria A3 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui: - le sedi di comunità e associazioni culturali; - i servizi sociali pubblici e privati; - le attività ricettive e ricreative; - la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi; - gli esercizi commerciali di vicinato

(VIC), l'attività terziaria e direzionale; - l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza. Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche. Modalità di intervento Gli interventi ammessi per la categoria A3 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme. Per la categoria A3 sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente e comunque entro le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente ed ammessa con modeste variazioni planialtimetriche volte a conseguire accorpamenti volumetrici e allineamenti con i corpi di fabbrica contigui, e, mediante Piano di recupero, modifiche dell'assetto del lotto in assonanza con il tessuto edilizio circostante. Inoltre sono ammessi : - variazioni plani-altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui; - accorpamenti volumetrici volti alla riqualificazione delle corti interne; - la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno; - l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari; - l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta; - l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi - l'ampliamento del 10% della capacità volumetrica esistente (una tantum) per adeguamento igienico e sanitario, per allineamento dei corpi di fabbrica. Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere: - il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua; - per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda; - sono ammessi modesti accorpamenti volumetrici volti a consentire allineamenti e riqualificazione delle corti interne. Per tutti gli edifici di categoria A3 sono sempre ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione entro la conformazione planivolumetrica esistente, nonché inserimento di impianti fotovoltaici e pannelli solari integrati nelle falde di copertura. Con intervento diretto è ammesso un incremento massimo del 10% (una tantum) della volumetria esistente per adeguamento igienico e funzionale dell'edificio. Per gli edifici della categoria A3 l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa anche con modificazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, fermo restando la possibilità di ampliamento per il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari. Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 anche mediante un ulteriore incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale fino al 15% della volumetria esistente. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..
Edificio ante 1967

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza protezione differenziale e impianto di terra (normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si espone un costo di adeguamento in quanto l'aspetto è considerato nella valutazione globale del fabbricato.

BENI IN FUSINE VIA MASONI 18

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a FUSINE Via Masoni 18, della superficie commerciale di **170,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità residenziale indipendente da cielo a terra, la quale si sviluppa su quattro livelli.

Il primo livello o piano terra è composto da un disimpegno e due cantine; il piano primo da soggiorno, cucina, sala pranzo, bagno e disimpegno; il piano secondo da tre camere un disimpegno e un WC esterno accessibile dal balcone mentre l'ultimo livello, sottotetto è un deposito o "spazzacasa".

Vi è un accessorio staccato dal fabbricato principale destinato a deposito su un unico livello nell'area dell'edificio, è costituito da murature in pietra con serramenti in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2/3, ha un'altezza interna di 2.50 - 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 533 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 307, categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 318,14 Euro, indirizzo catastale: Via Masoni, piano: T - 1 - 2/3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/10/2012 Pubblico Ufficiale Auletta Angelo Andrea - Repertorio 78401 - Compravendita Coerenze: Via Masoni, mapp. 543, mapp. 671, mapp. 534, mapp. 532

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità residenziale indipendente da cielo a terra, la quale si sviluppa su quattro piani dei quali uno parzialmente interrato, anche se catastalmente denominato come piano terra, tale denominazione è dovuta al fatto che una cospicua porzione del fronte principale contenente l'accesso al piano è al livello del terreno.

Al piano terreno vi sono tre ambienti accessori costituiti da un ampio disimpegno e da due cantine con h = 2.50 m. Al piano primo e secondo vi sono gli ambienti residenziali mentre al quarto livello (sottotetto) vi è un ambiente aperto e libero (salvo la chiusura della scala di accesso) utilizzato come ripostiglio e deposito catastalmente classificato "spazza casa".

Gli spazi residenziali risultano così costituiti:

- al piano primo, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e disimpegno, h 2.75
- al piano secondo: tre camere un disimpegno ed un WC esterno raggiungibile dal balcone, h 2.75 m per i locali interni l'edificio e 1.80 m per il WC esterno.

L'immobile si presenta in completo stato di abbandono e in cattivo stato di conservazione e manutenzione, la copertura è malmessa ed in alcuni punti evidenzia forti ammaloramenti, in alcuni tratti di murature sono evidenti i danni da infiltrazione. Le murature sono in pietra con intonaco, i solai sono in laterocemento, i serramenti in legno a vetro semplici con persiane tipo gelosia alcune in stato di avanzato degrado. L'edificio non è provvisto di impianto di riscaldamento, sono infatti presenti due camini e una vecchia stufa economica con scarico non conforme alle normative di riferimento (diretto all'interno della canna fumaria del camino), per l'acqua calda è presente un boiler elettrico. Vi è l'impianto idrosanitario al primo piano (piano giorno) mentre il bagno del secondo piano (esterno) risulta sprovvisto di porta, rivestimento in piastrelle e sanitari. L'impianto elettrico non risponde alle normative vigenti è costituito da fili esterni privi delle sicurezze occorrenti: infatti vi è vecchio interruttore magnetotermico (vecchi interruttori elettrici denominati valvole), manca la protezione differenziale o salvavita e l'impianto di terra.

I pavimenti sono in pietra (disimpegno al piano terra), ceramica, piastrelle graniglia, inolium e cemento negli altri ambienti.

Vi è un accessorio staccato dal fabbricato principale destinato a deposito su un unico livello nell'area dell'edificio, è costituito da murature in pietra con serramenti in legno.

Al Catasto energetico della Regione Lombardia non risultano registrati attestati di prestazione energetica in corso di validità

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
superfici residenziali	119,35	x	100 %	=	119,35
soffitta (locale "spazzacasa") e WC esterno al secondo piano	60,21	x	50 %	=	30,11
balconi piano primo e secondo	9,10	x	30 %	=	2,73
locali piano terra	60,31	x	25 %	=	15,08
area esterna (corte)	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	284,97				170,86

ACCESSORI:

altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 533 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 307, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, rendita 6,15 Euro, indirizzo catastale: via Masoni , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto 31/10/2012 Pubblico Ufficiale Auletta Angelo Andrea - Repertorio n. 78401 - Compravendita
Coerenze: mapp- 532, 543, 671

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito esterno parzialmente interrato accessorio al fabbricato principale (sub. 2)	12,25	x	15 %	=	1,84
Totale:	12,25				1,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionato esternamente ed internamente l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, in occasione anche di precedenti compravendite di beni simili o assimilabili, e di ogni altro elemento avente influenza sul valore dell'immobile, procedo alla stima del bene in oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,86 x 380,00 = **64.926,80**

Valore superficie accessori:	1,84	x	380,00	=	699,20
					65.626,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.626,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.626,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio relativo a Fusine, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio relativo a Fusine, ufficio tecnico di Fusine, agenzie: Morbegno e Sondrio per compravendite a Fusine

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	villetta a schiera laterale	170,86	1,84	65.626,00	65.626,00
				65.626,00 €	65.626,00 €

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:	€. 65.626,00

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 626,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00

data 03/10/2024

il tecnico incaricato
Claudio Barelli