



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CUSTODE:

IVG SONDRIO - Naritelli Gianluigi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Mauro Acquistapace**

CF: CQSMRA79P19A745I

con studio in MORBEGNO (SO) VIA NINGUARDA, 29

telefono: 0342615816

fax: 0342615816

email: geometra.mauro@gmail.com

PEC: mauro.acquistapace@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

## LOTTO 1

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

**A** box singolo a VALDIDENTRO Via Similiore 7A, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa singola posta a piano interrato di un più ampio complesso immobiliare ubicato in via Similiore n. 7A in Comune di Valdidentro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1079 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 28,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SIMILIORE n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Corsello comune, sub. 28, muri perimetrali, sub. 30

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 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>€. 31.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Si precisa che l'autorimessa risulta essere libera da cose e persone.

### 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 , stipulata il 27/04/2023 ai nn. 5280/393 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 407785

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

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 346 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Sondrio ai nn. 5870/4921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di sequestro preventivo penale, trascritta il 13/01/2014 a Sondrio ai nn. 343/281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 297,62</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/07/2006), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Franco Cederna ai nn. 104844/17645 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Sondrio ai nn. 9851/7770

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **220/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione quattro fabbricati residenziali con annessa autorimessa interrata, rilasciata il 21/02/2007 con il n. 1392 di protocollo

Permesso di costruire N. **182/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2008, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Diniego alla richiesta del 17.12.2008 per contrasti con quanto stabilito nella convenzione

Permesso di costruire N. **57/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante PdC 220/2006 per lievi modifiche a piano interrato, rilasciata il 24/05/2010 con il n. 3405 di protocollo

Comunicazione eseguita attività N. **1325/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 19/05/2011 con il n. 3926 di protocollo

Richiesta agibilità N. **1325/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/07/2011 con il n. 5845 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 61 del 28 dicembre 2021, l'immobile ricade in zona ZONA Rv2: residenziale di verde privato con consistenti limitazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono gli ambiti: • costituiti prevalentemente dalle aree inserite in classe di fattibilità geologica 3c e per questo presenta delle consistenti limitazioni nella possibilità di adeguamento degli edifici in essa presenti; è comunque sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso ai fini residenziali; • distribuiti in maniera diffusa sul territorio urbanizzato, sia lungo i versanti sia nel tessuto urbano del fondovalle, su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli in maniera tale da farla ritenere satura, e per la quale si prevede unicamente il recupero e mantenimento degli insediamenti esistenti. a) Indici e parametri di zona Sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all' art. 3 comma lett. a), b), c), d) del dpr 380/2001, da realizzarsi mantenendo l'altezza massima esistente Hf del fabbricato. Sono fatte salve le prevalenti limitazioni derivanti dalla fattibilità geologica. b) Modalità di attuazione degli interventi La trasformazione dell'edificio si attua mediante titolo abilitativo diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALDIDENTRO VIA SIMILIORE 7A

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALDIDENTRO Via Similiore 7A, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di autorimessa singola posta a piano interrato di un più ampio complesso immobiliare ubicato in via Similiore n. 7A in Comune di Valdidentro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1079 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 28,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SIMILIORE n. SNC, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: Corsello comune, sub. 28, muri perimetrali, sub. 30

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'asset oggetto di procedura è ubicato in Comune di Valdidentro in via Similiore ed è destinato ad autorimessa.

Nel dettaglio la proprietà oggetto di valutazione è così composta e distribuita:

- piano interrato: autorimessa singola.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in C.A.P., facciate esterne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in cemento battuto liscio, impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale appare buono.

### 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
Autorimessa	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

## 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 dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.500,00 = **31.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### 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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------





TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

## LOTTO 2

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

**A** **Magazzino** a VALDIDENTRO Via Similiore 7A, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino posto a piano interrato di un più ampio complesso immobiliare ubicato in via Similiore 7A in Comune di Valdidentro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1079 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 155 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SIMILIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Corsello comune, muri perimetrali, vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>166,00 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>€. 165.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 165.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che è stata rilevata presenza di beni quali arredi ed elettrodomestici.

### 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 , stipulata il 27/04/2023 ai nn. 5280/393 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 407785

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

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 346 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Sondrio ai nn. 5870/4921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di sequestro preventivo penale, trascritta il 13/01/2014 a Sondrio ai nn. 343/281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.915,14</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/07/2006), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Franco Cederna ai nn. 104844/17645 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Sondrio ai nn. 9851/7770

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **220/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione quattro fabbricati residenziali con annessa autorimessa interrata, rilasciata il 21/02/2007 con il n. 1392 di protocollo

Permesso di costruire N. **182/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/10/2008, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Diniego alla richiesta del 17.12.2008 per contrasti con quanto stabilito nella convenzione

Permesso di costruire N. **57/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante PdC 220/2006 per lievi modifiche a piano interrato, rilasciata il 24/05/2010 con il n. 3405 di protocollo

Comunicazione eseguita attività N. **1325/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, rilasciata il 19/05/2011 con il n. 3926 di protocollo

Richiesta agibilità N. **1325/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/07/2011 con il n. 5845 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 61 del 28 dicembre 2021, l'immobile ricade in zona ZONA Rv2: residenziale di verde privato con consistenti limitazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono gli ambiti: • costituiti prevalentemente dalle aree inserite in classe di fattibilità geologica 3c e per questo presenta delle consistenti limitazioni nella possibilità di adeguamento degli edifici in essa presenti; è comunque sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso ai fini residenziali; • distribuiti in maniera diffusa sul territorio urbanizzato, sia lungo i versanti sia nel tessuto urbano del fondovalle, su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli in maniera tale da farla ritenere saturata, e per la quale si prevede unicamente il recupero e mantenimento degli insediamenti esistenti. a) Indici e parametri di zona Sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all' art. 3 comma lett. a), b), c), d) del dpr 380/2001, da realizzarsi mantenendo l'altezza massima esistente Hf del fabbricato. Sono fatte salve le prevalenti limitazioni derivanti dalla fattibilità geologica. b) Modalità di attuazione degli interventi La trasformazione dell'edificio si attua mediante titolo abilitativo diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Non rappresentate graficamente aperture su lati Est e Sud ed i pilastri interni

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale tramite DOCFA : €1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALDIDENTRO VIA SIMILIORE 7A

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a VALDIDENTRO Via Similiore 7A, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di magazzino posto a piano interrato di un più ampio complesso immobiliare ubicato in via Similiore 7A in Comune di Valdidentro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1079 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 155 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SIMILIORE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Corsello comune, muri perimetrali, vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'asset oggetto di procedura è ubicato in Comune di Valdidentro in via Similiore ed è destinato ad autorimessa.

Nel dettaglio la proprietà oggetto di valutazione è così composta e distribuita:

- piano interrato: magazzino.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in C.A.P., facciate esterne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in cemento battuto liscio, impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale appare buono.

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
Magazzino	166,00	x	100 %	=	166,00
<b>Totale:</b>	<b>166,00</b>				<b>166,00</b>

## 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 dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,00 x 1.000,00 = **166.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

### 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	Magazzino	166,00	0,00	166.000,00	166.000,00
				<b>166.000,00 €</b>	<b>166.000,00 €</b>

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: **€. 165.000,00**

**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: **€. 165.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

## LOTTO 3

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

**A** terreno residenziale a VALDIDENTRO Via Similiore, della superficie commerciale di **1.424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di un lotto di terreno avente una superficie catastale pari a 1.424,00 mq, in parte sistemato a prato ed in parte asfaltato al fine di consentire l'accesso ai fabbricati sul mapp. 1079.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1180 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig, superficie 1424, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 4,27 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Mapp. 365, 371, 372, pubblica via, mapp. 1191, 1185, 1079

Il terreno presenta , una tessitura prevalente Prato/Asfaltato

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.424,00 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>€. 42.720,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.720,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/12/2024</b>

### 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:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 28/07/2011 a firma di Franco Cederna ai nn. 119440/25422 di repertorio, registrata il 01/08/2011 a Sondrio ai nn. 2571, trascritta il 01/08/2011 a Sondrio ai nn. 8576/6655 e 8577/6656, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Ex mappale 1081, da cui deriva anche l'attuale mappale 1180.  
Servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, nonché di posa cavi e tubi di ogni genere e specie

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 06/10/2008 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 682 di repertorio, trascritta il 06/11/2008 a Sondrio ai nn. 13112/10479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Ex mappale 366, da cui deriva anche l'attuale mappale 1180.  
Servitù di passo pedonale e carraio

*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 , stipulata il 27/04/2023 ai nn. 5280/393 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 407785

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 346 di repertorio, trascritta il 10/05/2024 a Sondrio ai nn. 5870/4921, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di sequestro preventivo penale, trascritta il 13/01/2014 a Sondrio ai nn. 343/281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**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 Compravendita (dal 04/07/2006), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Franco Cederna ai nn. 104844/17645 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Sondrio ai nn. 9851/7770

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1991 fino al 04/07/2006), con atto stipulato il 29/03/1991, registrato il 28/09/1991 a Tirano ai nn. 86/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 61 del 28 dicembre 2021, l'immobile ricade in zona ZONA Rv2: residenziale di verde privato con consistenti limitazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono gli ambiti: • costituiti prevalentemente dalle aree inserite in classe di fattibilità geologica 3c e per questo presenta delle consistenti limitazioni nella possibilità di adeguamento degli edifici in essa presenti; è comunque sempre ammesso il cambio della destinazione d'uso ai fini residenziali; • distribuiti in maniera diffusa sul territorio urbanizzato, sia lungo i versanti sia nel tessuto urbano del fondovalle, su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli in maniera tale da farla ritenere saturata, e per la quale si prevede unicamente il recupero e mantenimento degli insediamenti esistenti. a) Indici e parametri di zona Sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all' art. 3 comma lett. a), b), c), d) del dpr 380/2001, da realizzarsi mantenendo l'altezza massima esistente Hf del fabbricato. Sono fatte salve le prevalenti limitazioni derivanti dalla fattibilità geologica. b) Modalità di attuazione degli interventi La trasformazione dell'edificio si attua mediante titolo abilitativo diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN VALDIDENTRO VIA SIMILIORE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a VALDIDENTRO Via Similiore, della superficie commerciale di **1.424,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di un lotto di terreno avente una superficie catastale pari a 1.424,00 mq, in parte sistemato a prato ed in parte asfaltato al fine di consentire l'accesso ai fabbricati sul mapp. 1079.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 1180 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig, superficie 1424, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 4,27 €, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Mapp. 365, 371, 372, pubblica via, mapp. 1191, 1185, 1079

Il terreno presenta , una tessitura prevalente Prato/Asfaltato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il terreno in oggetto risulta essere urbanisticamente inserito in zona "ZONA Rv2 – RESIDENZIALE DI VERDE PRIVATO CON CONSISTENTI O GRAVI LIMITAZIONI", la quale non prevede la possibilità di nuove costruzioni, ma solamente interventi su edifici esterni; pertanto nella presente stima il terreno in oggetto viene valutato come terreno privo di edificabilità.

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
Terreno	1.424,00	x	100 %	=	1.424,00
<b>Totale:</b>	<b>1.424,00</b>				<b>1.424,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assunte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto, visionata la proprietà,



tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione, 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'unità procedo alla stima dei beni oggetto di perizia utilizzando il metodo comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.424,00 x 30,00 = **42.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.720,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	terreno residenziale	1.424,00	0,00	42.720,00	42.720,00
				<b>42.720,00 €</b>	<b>42.720,00 €</b>

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: **€. 42.720,00**

### 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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 42.720,00

data 18/12/2024

il tecnico incaricato  
Mauro Acquistapace

