



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Estorelli

CUSTODE:

dr. Matteo Rossi,

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluigi Giudice

CF: GDCGLG65M04L175N

con studio in LOVERO VALTELLINO (SO) via Roma n. 15

telefono: 0342775703

fax: 0342775703

email: giudice.gianluigi@gmail.com

PEC: gianluigi.giudice@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLORINA via Capellari per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il fabbricato è di vecchia costruzione, composto da cantina a volta al piano interrato, cucina e bagno al piano terra due camere con balcone sul lato Ovest al piano primo e solaio al piano secondo con tetto a vista in legno. Il fabbricato risulta essere non isolato con muri in pietra, serramenti vetusti, impianti sia elettrico che idraulico da sistemare, la scala di accesso ai piani superiori trattasi di struttura in legno molto stretta e scomoda per accedere ai piani. I solai intermedi ai piani sono in travi di legno con pavimentazione in tavole di legno. Il tetto sembra che sia stato sistemato negli anni dopo la costruzione ma a mio avviso sembra che non ci sia isolamento e il manto di copertura è in tegole canadesi da sostituire in quanto sembra in pessime condizioni. Sono presenti lucernari anch'essi da sistemare in quanto presentano infiltrazioni di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala interna in legno, molto scomoda, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 245 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPELLARI , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale ,mapp. 246,via cappelari, mapp. 244

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.400,00
Data di conclusione della relazione:	23/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel giorno del sopralluogo effettuato in data 27/03/2025, congiunto tra il sottoscritto e il Custode, il

proprietario ha confermato ,alla mia esplicita domanda, che l'immobile risulta essere libero, viene usato saltuariamente dalla famiglia dell'esecutato. All'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati come da comunicazione via PEC del 05/03/2025

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 23/02/2012 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 13047/2 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a SONDRIO ai nn. 3726/406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN ESTENSIONE DI ALTRA GIA' ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO I IL 28/03/2013 AI NN. 16134/2374 .

Importo ipoteca: 141.619,71.

Durata ipoteca: IPOTECA IN ESTENSIONE DI ALTRA GIA' ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO I IL 28/03/2013 AI NN. 16134/2374

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento immobili, stipulata il 12/09/2024 a firma di uff. giudiziario ai nn. 824 di repertorio, trascritta il 07/11/2024 a sondrio ai nn. 11112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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 1000/1000, in forza di atto notarile (dal 09/08/2002), con atto stipulato il 09/08/2022 a firma di notaio L. Balconi ai nn. 129781 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il comune di Colorina nei propri registri delle pratiche edilizie non ha trovato nessun permesso rilasciato per cui si suppone che il fabbricato è anteriore al 1967 come da comunicazione dell'ufficio tecnico al sottoscritto in data 12/03/2025

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona edificabile RC2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza indicazione della finestra lato EST in soffitta
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione planimetria catastale con inserimento della finestra mancante : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a indicazione della finestra mancante sulla planimetria al piano secondo lato est

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLORINA VIA CAPELLARI

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLORINA via Capellari per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il fabbricato è di vecchia costruzione, composto da cantina a volta al piano interrato, cucina e bagno al piano terra due camere con balcone sul lato Ovest al piano primo e solaio al piano secondo con tetto a vista in legno. Il fabbricato risulta essere non isolato con muri in pietra, serramenti vetusti, impianti sia elettrico che idraulico da sistemare, la scala di accesso ai piani superiori trattasi di struttura in legno molto stretta e scomoda per accedere ai piani. I solai intermedi ai piani sono in travi di legno con pavimentazione in tavole di legno. Il tetto sembra che sia stato sistemato negli anni dopo la costruzione ma a mio avviso sembra che non ci sia isolamento e il manto di copertura è in tegole canadesi da sostituire in quanto sembra in pessime condizioni. Sono presenti lucernari anch'essi da sistemare in quanto presentano infiltrazioni di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala interna in legno, molto scomoda, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 245 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPELLARI , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale ,mapp. 246,via cappelari, mapp. 244

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

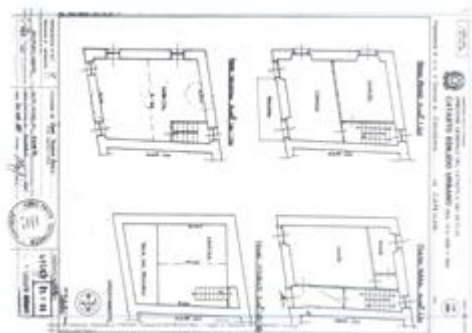
Il fabbricato è privo di certificazione energetica in quanto sul sito regionale non risulta nessuna certificazione presentata

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione del fabbricato: Piano interrato destinazione cantina 21 mq. * 200€/mq.=4200 euro

Piano Terra, cucina e bagno 44 mq. * 600 €/mq. =26.400 euro

Piano primo: camere 44 mq. * 600€/mq = 26.400 euro

Piano secondo. sottotetto : 44 mq. * 250 €/mq= 11.000 euro

Totale 68.000 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

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 Colorina

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	0,00	0,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.400,00**

data 23/04/2025

il tecnico incaricato
Gianluigi Giudice