



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Moreno geom. Borsi

CF:BRSMRN74R21E200Z
con studio in GROSIO (SO) VIA EZIO VANONI, 99
telefono: 3485146418
email: borsi.moreno@libero.it
PEC: moreno.borsi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato residenziale posto su due livelli a MORBEGNO VIA SERTA 59, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di fabbricato sito in Morbegno e meglio individuato catastalmente alla sez. 2 fg. 1 map 105, realizzato in epoca ante 1° settembre 1967 (in origine era un fienile) e ristrutturato con relativo cambio d'uso ai fini residenziali nell'anno 2008. L'edificio è situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, posto in fregio alla Via Serta con accesso all'altezza del civico n. 59 (in proposito si evidenzia che l'area esterna d'accesso al fabbricato con relativa scala, nonostante nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato, siano stati dichiarati incluse nella proprietà / consistenze del fabbricato map 105, attualmente risultano catastalmente individuati al map 702 e in ditta a terzi soggetti). Il fabbricato è di fatto costituito da una metà indipendente di un'unico corpo di fabbrica (l'altra metà è individuata catastalmente al map 104 posto in aderenza di proprietà di terzi) posta su due livelli collegati da una scala interna: il piano terra è adibito a zona giorno (parzialmente controterra verso strada comunale) mentre il piano primo è destinato a zona notte con relativo servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 105 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SERTA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 19/12/2008 pratica n. SO025753 da ripostiglio C/2 ad abitazione (N. 13337.1/2008)
 Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 1 map 674, strada comunale, map. 702 e map 104 per la singola u.i. : fg 6 map 674, strada comunale, map 702 e map 104
 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00



Data di conclusione della relazione:

19/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 12 mesi, stipulato il 25/08/2024, con scadenza il 24/08/2025, registrato il 15/10/2024 a Morbegno ai nn. 2103 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4000 (3600+400).

La copia del contratto di affitto (rilascita mediante foto) è stata fornita dall'esecutato al perito direttamente in fase di sopralluogo, in quanto non era stata evidenziata di tale formalità nella risposta/riscontro ricevuto mediante PEC in data 16.10.2024 dall'Agenzia delle Entrate relativamente alla verifica di eventuali contratti in essere per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre si segnala che i dati catastali indicati nel contratto presentano dei refusi (invertiti n. di sezione e foglio di mappa oltre all'indicazione del n. di subalterno quando di fatto non esiste visto che l'u.i. comprendere l'intero mapp. 105).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), **si da atto nella presente perizia, quanto segue :**

dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.20418 (p.n. 1100056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura .

Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio di Morbegno ai nn. rep. 72074/14636 di repertorio, trascritta il 12/05/2009 a Sondrio ai nn. 5645/4495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione fondo patrimoniale con atto Notaio Barlascini Claudio con sede in Morbegno (SO).

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona



Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano due annotazioni : n. 61 del 15.01.2010 e n. 486 del 24.05.2012 derivanti entrambe da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. Inoltre, come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), si da atto nella presente perizia, quanto segue : dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.20418 (p.n. 11000056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura . Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..

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 **giudiziale** attiva, registrata il 19/01/2012 ai nn. 786/85, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 21/02/2011 rep. n. 351 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 133445,00.

Importo capitale: 131236,58.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano : - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12685/1091 DEL 10/12/2015 derivante da restrizione dei beni del 28/09/2015 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 211 Fg 10 particella 518 sub 12 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9175/749 DEL 05/08/2019 derivante da restrizione dei beni del 06/06/2019 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 140 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 3 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 4 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 5

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4460/447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del



25/11/2011 rep. n. 11/2012 emesso dal Giudice di Pace di Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 3482,83.

Importo capitale: 2885,45.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4461/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 30/11/2011 rep. n. 29/2012 emesso dal Tribunale di Sondrio sede dist. Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 10.196,95.

Importo capitale: 9.129,90.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 281 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Sondrio ai nn. 5223/4372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio .

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato relativamente agli immobili siti in comune di Morbegno censito alla Sez. urbana 2 Fg. 1 map. 105 e agli immobili in comune di Talamona individuati al Fg. 14 map. 299 sub 3, fg 14 map 298 sub 4, fg 14 map 215 sub 5 e fg 14 map 215 sub 6 (comprese le rispettive quote proporzionali di proprietà sugli enti comuni dei fabbricati).

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa trascrizione in conservatoria c'è un refuso rispetto al c.f. dell'esecutato : è stato indicato RNSPLA16H21F205W (errato) rispetto a RNSPLA69H16F205C (corretto).L'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita risultano invece corretti

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 13/01/2010 a Sondrio ai nn. 380/310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 02/01/2010 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale sez. Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse . Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 01/06/2010 a Sondrio ai nn. 6678/5189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente



da revoca atti soggetti a trascrizione del 12/04/2010 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.
La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona.
In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse .
Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 04/05/2012 ai nn. 5247/4298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 20/02/2012 emesso da Tribunale di Sondrio sez. dist. di Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona.
In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 29/04/2014 ai nn. 4283/3559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 15/04/2014 N. REP. 1668/2014 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona.
In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

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
Ulteriori avvertenze:	

Non vengono indicate spese ordinarie per la gestione dell'immobile perché non è stato possibile reperire informazioni utili allo scopo in fase di sopralluogo e/o accesso atti, oltre al fatto che eventuali indicazioni variano in base alla reale modalità di utilizzo da parte dell'occupante e/o possono essere differenti anche dal punto di vista fiscale a seconda che per il proprietario sia una prima o seconda casa



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel titolo di compravendita del 03.04.2007 visionato sia in conservatoria che dall'accesso atti presso il comune, sono riportate testuali parole "..... la parte venditrice dichiara che oggetto della presente vendita è anche la scala per accedere al fabbricato in oggetto posta sul lato est del fabbricato stesso"

Dal sopralluogo effettuato in data lunedì 4 novembre e la relativa verifica con la mappa catastale, si evidenzia che la scala d'accesso citata nell'atto di provenienza di fatto insiste interamente sul mappale meglio individuato al Fg. 1 map. 702, il quale, nonostante l'utilizzo esclusivo dichiarato a favore del fabbricato pignorato, catastalmente risulta ancora in ditta ad altri soggetti (per una migliore comprensione vedi doc. fotografica e visura catastale allegata).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2007), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di notaio Barlascini Claudio ai nn. rep. 70709/13668 di repertorio, trascritto il 17/04/2007 a Sondrio ai nn. 5121/3951.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti in Morbegno e individuati alla sezione Urbana 2 Fg 1 map 105 .

Nel titolo visionato in conservatoria è stato riportato "..... la parte venditrice dichiara che oggetto della presente vendita è anche la scala per accedere al fabbricato in oggetto posta sul lato EST del fabbricato.." Dal sopralluogo effettuato in data lunedì 4 novembre e la relativa verifica con la mappa catastale, si evidenzia che la scala d'accesso citata nell'atto di provenienza è collocata sul mappale meglio individuato al Fg. 1 map. 702 il quale catastalmente risulta ancora in ditta ad altri soggetti (per specifica vedi visura catastale allegata)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/06/1990 fino al 03/04/2025), con atto stipulato il 05/06/1990 a firma di Notaio Paolo Rapella di Morbegno ai nn. rep. 12167/2067 di repertorio, trascritto il 25/06/1990 a Sondrio ai nn. 5972/4848.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili siti in Morbegno e individuati al Fg 1 map 105 (poi oggetto del presente pignoramento) e ulteriore immobile in Morbegno Fg 1 map 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **58/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale di edificio esistente in via Serta (fg. 1 map. 105 sez 2 di Morbegno), presentata il 21/06/2007 con il n. prot. 14073/2007 di protocollo, rilasciata il 04/01/2008.

Il titolo è riferito solamente a Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105.

Si precisa che non è mai stata inoltrata la comunicazione di fine lavori nè la richiesta di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera variante al piano delle regole e al piano dei servizi - anno 2023 - delibera di approvazione C.C. N. 38 DEL 28.09.2023, l'immobile ricade in zona Area B1 - Tessuto a prevalenza residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:



Art. 20 NORME TECNICHE Tav. 5C - vedi allegato 1.1 (stralcio azzonamento PGT e relativa norma tecnica)

. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Morbegno e meglio censito al Fg. 1 map. 105

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - differenza dimensioni utili interne a PT (in riduzione rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali) e delle altezze nette interne a P1 - diversa distribuzione interna a P1 (mancata realizzazione antibagno) - mancanza della comunicazione di fine lavori e relativo certificato di agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. tra cui le recenti norme L 105/2024 (salva casa e relative linee guida))

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

Questa situazione è riferita solamente a immobile fg 1 map 105.

La normativa edilizia attuale è diventata sempre più complessa e difficile da interpretare a seguito della continua evoluzione e aggiornamento (l'ultimo in ordine di tempo il cosiddetto "salva casa"...), quindi, pur ritenendo possibile regolarizzare le difformità riscontrate anche a seguito dei confronti verbali intercorsi con il personale degli uffici tecnici comunali, per avere certezza sulla questione sarà necessario inoltrare una formale istanza edilizia con conseguente istruttoria e relativo rilascio di pareri (compito però non attuabile in questa fase da parte del tecnico scrivente...) al fine di verificare quale sia la corretta interpretazione delle norme / tolleranze e il relativo costo complessivo. Ciò premesso e considerato, l'esperto valutatore, in questa fase estimativa, potrà solo indicare in maniera presunta un valore in percentuale che contribuirà a ridurre il valore dell'immobile oggetto di perizia per i vizi riscontrati e allertare l'eventuale acquirente di tale criticità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - refuso sulla scheda catastale (è stato erroneamente indicato il n. 2 come foglio al posto del n.1 corretto) - rettifica grafica planimetria (aggiornamento distribuzione interna rispetto allo stato di fatto per assenza divisori antibagno) e rettifica altezze interne (in particolare al piano primo è stato indicata una H media pari a 3.60 m quando sono state invece rilevate una h minima di 3.10 e h max 3.85 le quali comportano un calcolo di H media pari a circa 3.48 che può diventare 3.50 mt arrotondato ai 5 cm come prevede la normativa catastale vigente) - aggiornamento del civico : attualmente indicato genericamente SNC quando invece è stato assegnato il n. 59 (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente e relativo vademecum Docfa nazionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale (ipotesi unica pratica docfa) per rettifica refuso foglio / civico e aggiornamento distribuzione interna e altezze: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a u.i. sita in Morbegno e censita alla sez. 2 Fg. 1 map 105.

L'eventuale variazione catastale è conseguenziale alla pratica di regolarizzazione edilizia



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:****CRITICITÀ: ALTA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'atto di provenienza (compravendita notaio Claudio Barlascini del 03.04.2007 rep. 70709/13668) viene riportato quanto segue : "...la parte venditrice dichiara che oggetto della presente vendita è anche la scala per accedere al fabbricato in oggetto posta sul lato est del fabbricato stesso...". In proposito si evidenzia che tale scala-accesso è individuato catastalmente in Morbegno sez. urbana 2 Fg. 1 map. 702, il quale risulta però attualmente in ditta ad altri soggetti. Dalla lettura della visura storica del map 702 si evince che il frazionamento per l'individuazione di tale spazio e l'attribuzione del numero mappale attuale, è avvenuto in data 24.10.2008, quindi successivamente alla stipulata dell'atto notarile. (normativa di riferimento: normativa inerente gli atti notarili e le relative trascrizioni)

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

Questa situazione è riferita solamente a porzione di terreno sita in Morbegno sezione 2 Fg 1 map 702 area che individua la scala e spazio d'accesso al fabbricato oggetto di pignoramento censito al fg 1 map 105.

Dall'accesso atti svolto presso l'UTC di Morbegno è emersa una dichiarazione sottoscritta dall'esecutato in fase di istruttoria della pratica edilizia inerente la ristrutturazione del fabbricato Fg 1 map 105 (oggetto di pignoramento), dove prima ribadiva la proprietà di tale area secondo quanto indicato nell'atto di provenienza e poi confermava la volontà di frazionare tale area al termine dei lavori e procedere al relativo rogito notarile e relativo accatastamento. In proposito si segnala che il frazionamento è stato regolarmente eseguito ma la rettifica di intestazione e/o passaggio di proprietà ancora no, lasciando così una situazione difforme rispetto a quanto desumibile dall'atto notarile. Si è proceduto altresì a verificare l'eventuale esistenza di atti notarili relativi a tale area (map 702 e/o map 192 predecessore esistente alla data di stipula della provenienza dell'esecutato) ma entrambi hanno avuto esito negativo. Per risolvere la questione rilevata, il tecnico può solo suggerire due ipotesi : 1) attuare una procedura di mediazione tra gli attuali intestatari catastali del terreno individuato al map 702 e il soggetto proprietario del fabbricato map 105, in cui di viene di fatto sancito l'usucapione di tale area da parte di quest'ultimo, visto e considerato che era stata già dichiarata nel possesso del venditore precedente all'esecutato nell'atto di vendita del 2007 2) procedere direttamente all'acquisto del map 702 da parte del proprietario del fabbricato map 105. Tale modalità può essere risolutiva per raggiungere lo scopo anche se pare irragionevole visto e considerato quando dichiarato nella vendita del 2007. Comunque si intenderà procedere, non è possibile indicare con certezza un costo relativo alla risoluzione di tale difformità, quindi come già indicato per le irregolarità edilizie, l'esperto estimatore in questa fase estimativa, potrà solo indicare in maniera presunta un valore in percentuale che contribuirà a ridurre il valore dell'immobile oggetto di perizia per i vizi riscontrati e allertare l'eventuale acquirente di tale criticità.

BENI IN MORBEGNO VIA SERTA 59

FABBRICATO RESIDENZIALE POSTO SU DUE LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A



fabbricato residenziale posto su due livelli a MORBEGNO VIA SERTA 59, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato sito in Morbegno e meglio individuato catastalmente alla sez. 2 fg. 1 map 105, realizzato in epoca ante 1° settembre 1967 (in origine era un fienile) e ristrutturato con relativo cambio d'uso ai fini residenziali nell'anno 2008. L'edificio è situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, posto in fregio alla Via Serta con accesso all'altezza del civico n. 59 (in proposito si evidenzia che l'area esterna d'accesso al fabbricato con relativa scala, nonostante nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato, siano stati dichiarati incluse nella proprietà / consistenze del fabbricato map 105, attualmente risultano catastalmente individuati al map 702 e in ditta a terzi soggetti). Il fabbricato è di fatto costituito da una metà indipendente di un'unico corpo di fabbrica (l'altra metà è individuata catastalmente al map 104 posto in aderenza di proprietà di terzi) posta su due livelli collegati da una scala interna: il piano terra è adibito a zona giorno (parzialmente controterra verso strada comunale) mentre il piano primo è destinato a zona notte con relativo servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 105 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SERTA SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 19/12/2008 pratica n. SO025753 da ripostiglio C/2 ad abitazione (N. 13337.1/2008)
Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 1 map 674, strada comunale, map. 702 e map 104 per la singola u.i. : fg 6 map 674, strada comunale, map 702 e map 104
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

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 (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato composto da un'unica u.i. residenziale situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, posto in fregio alla Via Serta con accesso all'altezza del civico n. 59. L'edificio è costituito da due livelli collegati da una scala interna. Il piano terra è adibito a



zona giorno e comprende un unico locale destinato a cucina mentre il piano primo è destinato a zona notte ed è costituito da una camera con relativo servizio igienico privo di antibagno. Dal punto di vista strutturale abbiamo murature perimetrali portanti in sasso e malta con isolamento/tamponatura lato interno e relativa intonacatura, soletta intermedia in laterocemento e tetto isolato eseguito con con travi in legno e perline a vista con copertura superiore in pioda in parte di recupero. Lo stacco dal terreno a piano seminterrato, secondo quando dichiarato nella pratica edilizia agli atti, è stato dichiarato eseguito mediante vespaio areato con iglù e sovrastante massetto in cls. Le finiture interne presentano pareti intonacate a civile con pitturazione di colore bianco, serramenti in legno (compreso portoncino d'ingresso) con finestre dotate di doppio vetro e oscuranti mediante tende interne, pareti del bagno a p1° rivestite con piastrelle tipo mosaico così per una parte della parete lato cucina a pT. La scala interna di collegamento è in legno, le dotazioni impiantistiche risultano basilari: impianto elettrico essenziale con alcuni punti luce e interruttori / prese, generatore di acqua calda sanitaria costituito da boiler elettrico e riscaldamento effettuato mediante stufe elettriche (stante a quanto appreso in fase di sopralluogo) senza ulteriori impianti e/o corpi scaldanti. L'intera u.i. risulta di scarso stato conservativo / manutentivo. Da interrogazione portale regionale CENED, l'u.i. risulta provvista di Attestato di Prestazione Energetica

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
ui residenziale posta su due livelli (piano terra zona giorno e piano primo zona notte con relativo wc)	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona semicentrale - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione). Infine è da ritenersi ricompreso nella presente valutazione anche la scala / spazio esterno d'accesso all'edificio richiamati nell'atto acquisto esecutato.

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 15% a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:



- abitazioni di tipo economico : cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 850 (1000 minimo -15%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 850,00 = **37.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse verranno conteggiate applicando una riduzione del 50%.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Morbegno- zona semicentrale - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione) . Può ritenersi ricompreso nella presente valutazione anche lo spazio esterno d'accesso all'edificio richiamato nell'atto acquisto dell'esecutato.

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 15% a seguito dello stato di conservazione e manutenzioen riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico : cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 850 (1000 minimo -15%)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle quotazioni immobiliari - valori OMI anno 2024 - semestre 2

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	fabbricato residenziale posto su due livelli	44,00	0,00	37.400,00	37.400,00
				37.400,00 €	37.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo un'unità immobiliare residenziale in capo ad un unico proprietario, non è necessario effettuare ulteriori valutazioni sulla divisibilità della quota. L'unica cosa che l'esperto valutatore ritiene di suggerire, è quella di vendere separatamente (ossia creando almeno tre lotti funzionali che siano commercialmente più appetibili per i potenziali acquirenti) i diversi immobili oggetto del pignoramento. Tale scelta, deriva dal fatto che :

1) sono situati in territori comunali diversi (Morbegno e Talamona)

2) le porzioni immobiliari site in comune di Talamona, pur all'interno dello stesso comune, sono collocate in fabbricati fisicamente distanti fra loro (due di loro all'interno del map 215 mentre le altre due rispettivamente nei map 298 e 299 in aderenza fra loro) quindi è ragionevole raggrupparli e proporli alla vendita in base alla loro posizione.

Ne consegue la scelta di impostare la perizia identificando i seguenti lotti funzionali:

- LOTTO 1 : Morbegno sez. 2 Fg. 1 map. 105

- LOTTO 2 : Talamona Fg. 14 map. 215 sub 6 (u.i. residenziale a PT) e sub 5 (accessorio esclusivo a PS1)

- LOTTO 3 : Talamona Fg. 14 map. 299 sub 3 (accessori a PS1 e PS2) e mapp. 298 sub 4 (accessori a PS1)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 36.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 7.340,00

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:	€. 360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TALAMONA VIA TARTANO 949/B, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 215 sub 6, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino e posto in fregio alla Via Tartano. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e poi ristrutturata con relativo cambio d'uso ai fini residenziali nell'anno 2008, è situata al piano terra e l'accesso avviene dalla corte comune (meglio individuata al BCNC Fg 14 map 215 sub. 4) all'altezza del civico n. 949/B. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta oltre a rivestimenti e strutture lignee sia sulle facciate che per la copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: VIA TARTANO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex parte del Fg 14 map 215 sub 1- Divisione del 28.12.2009 pratica n. SO0185532 (n. 12042.1/2009)

Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 206, map. 216, strada comunale, map 214 e map 213 per la singola u.i. : bcnc fg 14 map 215 sub 4, map 216, strada comunale e map 214

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

B **ripostiglio con lavanderia-wc a piano interrato** a TALAMONA VIA TARTANO 949/B, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 215 sub 5, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino e posto in fregio alla Via Tartano. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e poi ristrutturata nell'anno 2008, è situata al piano interrato e l'accesso avviene dalla corte comune (meglio individuata al BCNC Fg 14 map 215 sub. 4) mediante una scala esterna. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta oltre a rivestimenti e strutture lignee sia sulle facciate che per la copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo piano sottostrada, ha un'altezza



interna di h var. da min 1.50 a 2.50 max h media 2.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 22,78 Euro, indirizzo catastale: VIA TARTANO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da EX PARTE DEL FG 14 MAP 215 SUB 1
Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 206, map. 216, strada comunale, map 214 e map 213 per la singola u.i. : scala d'accesso e terrapieno bcnc fg 14 map 215 sub 4, map 216, terrapieno strada comunale e map 214
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.700,00
Data di conclusione della relazione:	19/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un occupante e l'esecutato ha confermato che l'u.i. è momentaneamente abitata da due suoi conoscenti (la persona presente al momento del sopralluogo oltre alla sorella di quest'ultimo), i quali occupano l'immobile con il suo consenso mediante un semplice accordo verbale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), si dà atto nella presente perizia, quanto segue :

dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.20418 (p.n. 11000056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire



verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura .

Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio di Morbegno ai nn. 72074/14636 di repertorio, trascritta il 12/05/2009 a Sondrio ai nn. 5645/4495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione fondo patrimoniale con atto Notaio Barlascini Claudio con sede in Morbegno (So).

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano due annotazioni : n. 61 del 15.01.2010 e n. 486 del 24.05.2012 derivanti entrambe da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. Inoltre, come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), si da atto nella presente perizia, quanto segue : dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.20418 (p.n. 11000056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura . Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..

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 **giudiziale** attiva, registrata il 19/01/2012 ai nn. 786/85, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 21/02/2011 rep. n. 351 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 133445,00.

Importo capitale: 131236,58.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano : - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12685/1091 DEL 10/12/2015 derivante da restrizione dei beni del 28/09/2015 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 211 Fg 10 particella 518 sub 12 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9175/749 DEL 05/08/2019 derivante da restrizione dei beni del 06/06/2019 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 140 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 3 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 4 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 5

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4460/447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 25/11/2011 rep. n. 11/2012 emesso dal Giudice di Pace di Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 3482,83.

Importo capitale: 2885,45.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4461/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 30/11/2011 rep. n. 29/2012 emesso dal Tribunale di Sondrio sede dist. Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 10.196,95.

Importo capitale: 9.129,90.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 281 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Sondrio ai nn. 5223/4372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato relativamente agli immobili siti in comune di Morbegno censito alla Sez. urbana 2 Fg. 1 map. 105 e agli immobili in comune di Talamona individuati al Fg. 14 map. 299 sub 3, fg 14 map 298 sub 4, fg 14 map 215 sub 5 e fg 14 map 215 sub 6 (comprese le rispettive quote proporzionali di proprietà sugli enti comuni dei



fabbricati).

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa trascrizione in conservatoria c'è un refuso rispetto al c.f. dell'esecutato : è stato indicato RNSPLA16H21F205W (errato) rispetto a RNSPLA69H16F205C (corretto).L'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita risultano invece corretti

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 13/01/2010 a Sondrio ai nn. 380/310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 02/01/2010 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale sez. Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 01/06/2010 a Sondrio ai nn. 6678/5189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 12/04/2010 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 04/05/2012 ai nn. 5247/4298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 20/02/2012 emesso da Tribunale di Sondrio sez. dist. di Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritta il 29/04/2014 ai nn. 4283/3559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 15/04/2014 N. REP. 1668/2014 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .



Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

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

Ulteriori avvertenze:

Non vengono indicate spese ordinarie per la gestione dell'immobile perchè non è stato possibile reperire informazioni utili allo scopo in fase di sopralluogo e/o accesso atti, oltre al fatto che eventuali indicazioni variano in base alla reale modalità di utilizzo da parte dell'occupante e/o possono essere differenti anche dal punto di vista fiscale a seconda che per il proprietario sia una prima o seconda casa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di notaio Claudio Barlascini sede Morbegno ai nn. rep. 71511/14260 di repertorio, trascritto il 22/07/2008 a Sondrio ai nn. 8984/7155.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Talamona individuato al Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente variato nei sub 5 e 6 attuali) comprensiva della rispettiva quota proporzionale di proprietà sugli enti comuni del fabbricato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 piena proprietà ciascuno, in forza di denuncia di successione in morte di Simonetta Carlo Fedele (dal 14/10/1977 fino al 16/07/1980), trascritto il 27/04/1978 a Sondrio ai nn. 3436/3036.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Talamona individuato al Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente variato nei sub 5 e 6 attuali) comprensiva della rispettiva quota proporzionale di proprietà sugli enti comuni del fabbricato.

Risulta trascritta in data 11/07/2024 ai nn. 8652/7262 accettazione tacita dell'eredità in morte di SIMONETTA CARLO FEDELE nato a Talamona (SO) il 06/01/1893 C.F. SMNCLF93A06L035T, da parte degli eredi sig.ri Simonetta Giuseppina, Simonetta Delmina, Simonetta Tersilla, Simonetta Mario, Simonetta Graziano, nascente da atto notaio Claudio Barlascini con sede in Morbegno del 16/07/1980

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 16/07/1980 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 16/07/1980 a firma di notaio Claudio Barlascini sede Morbegno ai nn. rep. 14270 di repertorio, trascritto il 07/08/1980 a Sondrio ai nn. 6736/5904.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Talamona individuato al Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente variato nei sub 5 e 6 attuali) comprensiva della rispettiva quota proporzionale di



proprietà sugli enti comuni del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **5105/2008**, per lavori di ristrutturazione e cambio destinazione d'uso per trasformazione in unità abitativa, presentata il 11/10/2008 con il n. prot. n. 7281 di protocollo, rilasciata il 15/10/2008 con il n. 5105/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (poi variato nei sub. 5 e 6)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 29 del 20.09.2018 e successiva rettifica delibera C.C. n. 42 del 08.11.2021, l'immobile ricade in zona NAF - nuclei di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione art. 27 e seguenti (in particolare art. 33.4) - vedi allegato 1.1 (stralcio azzonamento PGT e relativa norma tecnica)

. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Talamona e meglio censito al Fg. 14 map. 215 sub 5 e 6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - differenze geometriche ingombri interni sia a PT che a PS1 (riduzione di superfici e altezze utili) - diversa distribuzione interna a PT (mancanza antibagno) - diversa distribuzione interna a PS1 (variata sagoma lavanderia oltre ad integrare la sua destinazione in servizio igienico) (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. tra cui le recenti norme L 105/2024 (salva casa e relative linee guida))

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

Questa situazione è riferita solamente a Talamona fg 14 map 215 sub 6 (u.i. residenziale a PT) e fg 14 map 215 sub 5 (accessorio a PS1).

La normativa edilizia attuale è diventata sempre più complessa e difficile da interpretare a seguito della continua evoluzione e aggiornamento (l'ultimo in ordine di tempo il cosiddetto "salva casa"...), quindi, la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate non può definirsi certa (in particolare per la porzione residenziale a PT). Anche a seguito di un primo confronto verbale intercorso con il personale degli uffici tecnici comunali, per avere contezza sulla questione sarà necessario inoltrare una formale istanza edilizia con conseguente istruttoria e relativo rilascio di pareri (compito però non attuabile in questa fase da parte del tecnico scrivente....) al fine di verificare quale sia la corretta interpretazione delle norme / tolleranze / deroghe (possibili in ambito di centro storico ma comunque soggette a parere vincolante...) e verificarne in dettaglio anche il relativo costo complessivo. Ciò premesso e considerato, l'esperto valutatore, in questa fase estimativa, potrà solo indicare in maniera presunta un valore in percentuale che contribuirà a ridurre il valore dell'immobile oggetto di perizia per i vizi riscontrati e allertare l'eventuale acquirente di tale criticità.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: per Fg 14 map 215 sub 6 : - aggiornamento grafico planimetria (variazione ingombri netti interni e mancanza divisorio antibagno) e rettifica altezza interna (attualmente indicata in 2.60 mt quando è stato rilevato 2.55 max) - aggiornamento n. civico (attualmente indicato come SNC al posto di 949/B) per Fg 14 map 215 sub 5 : - aggiornamento grafico planimetria (variazione ingombri netti interni e divisorio attuale) e rettifica altezza interna (attualmente indicata variabile tra mt 3.00 max e 2.00 min rispetto alla rilevazione di 2.45/2.50 max e 1,50/1,70 min) si specifica che in catasto è possibile indicare altezze arrotondate ai 5 cm (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente e relativo vademecum Docfa nazionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per rettifica refuso foglio e aggiornamento distribuzione interna e altezze per entrambi i sub del lotto 2-costo presunto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a u.i. site in Talamona e censita Fg. 14 map 2015 sub 5 e 6.

L'eventuale variazione catastale sarebbe opportuno eseguirla solo a seguito della pratica di regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TALAMONA VIA TARTANO 949/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TALAMONA VIA TARTANO 949/B, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 215 sub 6, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino e posto in fregio alla Via Tartano. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e poi ristrutturata con relativo cambio d'uso ai fini residenziali nell'anno 2008, è situata al piano terra e l'accesso avviene dalla corte comune (meglio individuata al BCNC Fg 14 map 215 sub. 4) all'altezza del civico n. 949/B. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta oltre a rivestimenti e strutture lignee sia sulle facciate che per la copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 70,24 Euro, indirizzo catastale: VIA TARTANO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex parte del Fg 14 map 215 sub 1- Divisione del 28.12.2009 pratica n. SO0185532 (n. 12042.1/2009)



Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 206, map. 216, strada comunale, map 214 e map 213 per la singola u.i. : bcnc fg 14 map 215 sub 4, map 216, strada comunale e map 214

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

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 Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di modesta u.i. residenziale situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, posto in fregio alla Via Tartano con accesso all'altezza del civico n. 949/B. Tale porzione è costituito da un unico livello (piano terra) e comprende un unico locale multiuso oltre ad un servizio igienico privo di antibagno. Dal punto di vista strutturale abbiamo murature perimetrali portanti in sasso e malta (non è possibile capire se e quanto possano essere state eventualmente isolate nel lato interno), solette intermedie di tipo misto (legno-sasso) con travi parzialmente a vista. Le finiture interne presentano pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco salvo nel bagno dove è stato realizzato un parziale rivestimento con piastrelle in ceramica, la pavimentazione è eseguita con piastrelle monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate a civile con pitturazione di colore bianco, i serramenti in legno (compreso portoncino d'ingresso) con finestre dotate di doppio vetro e oscuranti mediante tende interne o pannelli. Le dotazioni impiantistiche risultano basilari : impianto elettrico essenziale con alcuni punti luce e interruttori / prese, generatore di acqua calda sanitaria costituito da boiler elettrico e riscaldamento effettuato mediante stufetta elettrica senza ulteriori impianti e/o corpi scaldanti. L'intera u.i. risulta di scarso stato conservativo / manutentivo. Da interrogazione portale regionale CENED, l'u.i. risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

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
-------------	-------------	--------	-------------



u.i. residenziale a PT costituita da monolocale e relativo bagno	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che sono stati adottati fin da subito delle riduzioni per lo stato conservativo e manutentivo riscontrato. Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di comproprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (corte meglio identificata al Fg 14 map 215 sub 4 BCNC a tutti i sub).

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20% a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo -15%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 600,00 = **22.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.800,00**

BENI IN TALAMONA VIA TARTANO 949/B

**RIPOSTIGLIO CON LAVANDERIA-WC A PIANO
INTERRATO**

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio con lavanderia-wc a piano interrato a TALAMONA VIA TARTANO 949/B, della



l'interno). Le finiture interne presentano pareti intonacate e tinte di colore bianco salvo nel vano lavanderia/bagno dove è stato realizzato un parziale rivestimento con piastrelle in ceramica, la pavimentazione è eseguita con piastrelle monocottura e/o gres, i serramenti sono in legno (compreso portoncino d'ingresso) con finestra dotata di doppio vetro. Le dotazioni impiantistiche risultano basilari : impianto elettrico essenziale con alcuni punti luce e interruttori / prese, generatore di acqua calda sanitaria costituito da boiler elettrico, sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetteria tipo acciaio. Non sono visibili eventuali impianti di riscaldamento e/o altri corpi scaldanti. L'intera u.i. risulta di scarso stato conservativo / manutentivo. Da interrogazione portale regionale CENED, l'u.i. risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

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
spazi accessori ripostiglio e lavanderia/wc a P. interrato	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%, inoltre sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dei vani accessori a piano interrato (riduzione del 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione) . Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di proprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (corte meglio identificata al Fg 14 map 215 sub 4 BCNC a tutti i sub).

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20 % a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo - 20%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	600,00	=	8.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%, inoltre sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dei vani accessori a piano interrato (riduzione del 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione) . Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di comproprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (corte meglio identificata al Fg 14 map 215 sub 4 BCNC a tutti i sub).

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20 % a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo - 20%)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle quotazioni immobiliari - valori OMI anno 2024 - semestre 2

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	38,00	0,00	22.800,00	22.800,00
	ripostiglio con				
B	lavanderia-wc a piano interrato	14,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				31.200,00 €	31.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo unità immobiliari in capo ad un unico proprietario, non è necessario effettuare ulteriori valutazioni sulla divisibilità della quota. L'unica cosa che l'esperto valutatore ritiene di suggerire, è quella di vendere separatamente (ossia creando almeno tre lotti funzionali che siano commercialmente più appetibili per i potenziali acquirenti) i diversi immobili oggetto del pignoramento. Tale scelta, deriva dal fatto che :

1) sono situati in territori comunali diversi (Morbegno e Talamona)

2) le porzioni immobiliari site in comune di Talamona, pur all'interno dello stesso comune, sono collocate in fabbricati fisicamente distanti fra loro (due di loro all'interno del map 215 mentre le altre due rispettivamente nei map 298 e 299 in aderenza fra loro) quindi è ragionevole raggrupparli e proporli alla vendita in base alla loro posizione.

Ne consegue la scelta di impostare la perizia identificando i seguenti lotti funzionali:

- LOTTO 1 : Morbegno sez. 2 Fg. 1 map. 105

- LOTTO 2 : Talamona Fg. 14 map. 215 sub 6 (u.i. residenziale a PT) e sub 5 (accessorio esclusivo a PS1)

- LOTTO 3 : Talamona Fg. 14 map. 299 sub 3 (accessori a PS1 e PS2) e mapp. 298 sub 4 (accessori a PS1)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 5.940,00



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

Arrotondamento del valore finale: €. 60,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a TALAMONA VIA SPINI SNC, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzioni immobiliare destinate a cantine, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 299 sub 3, poste all'interno di un vetusto fabbricato con relative aree di pertinenza (meglio censite come BCNC al fg 14 map 299 sub 12), situato in zona periferica rispetto al centro cittadino accessibile da Via Spini. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta (raso pietra) oppure intonacati in maniera grezza, oltre a porzioni con rivestimenti e strutture lignee sia in facciata che per la copertura. Tale porzioni, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e mai ristrutturata sono situate ai piano interrati (in realtà il PS1 è di fatto un seminterrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2, ha un'altezza interna di h 2,00 RILEVATA per PS1- Hm 275 per PS2 (da plan).Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 17,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINI n. SNC, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 18.02.2008 pratica n. SO0030169 (n. 1305.1/2008)

Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 298, map. 300, map 301, map 839, map 840, map 297 e map 296 per la singola u.i. : fg 14 map 298 e map 300, muri perimetrali, altre u.i map 299

notifica effettuata con prot. n. SO0093845 del 04.05.2011 annotazione : di stadio: classamento e rendita rettificati(d.m. 701/94) istanza di autotutela 132896/2008, si ripristina cat. c/2 cl.1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati.

B ripostiglio a TALAMONA VIA SPINI SNC, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare destinata a ripostiglio, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 298 sub 4, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino accessibile dalla Via Spini. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta (raso pietra) oppure intonacati in maniera grezza, oltre a porzioni con rivestimenti e strutture lignee sia in facciata che per la copertura. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e mai ristrutturata definitivamente, è situata al piano interrato (in realtà seminterrato visto che l'accesso avviene dalla corte esterna comune meglio individuata catastalmente al Fg 14 map 298 sub. 11).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo sottostrada (seminterrato), ha un'altezza interna di H MAX 2,50 H MIN 1,40/1,50 circa. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINI n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18.02.2008 pratica n. SO0030273 (n.



1317.1/2008)

Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 293, map. 294, map 300, map 299, map 296 e map 292 per la singola u.i. : fg 14 map 293, muro perimetrale / corte comune map 298 sub 11, map. 299, map 296 e map 292

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), si da atto nella presente perizia, quanto segue :

dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.2018 (p.n. 1100056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura .

Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Barlascini Claudio di Morbegno ai nn. 72074/14636 di repertorio, trascritta il 12/05/2009 a Sondrio ai nn. 5645/4495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione fondo patrimoniale con atto Notaio Barlascini Claudio con sede in Morbegno (So).

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano due annotazioni : n. 61 del 15.01.2010 e n. 486 del 24.05.2012 derivanti entrambe da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. Inoltre, come disposto dal G.E. in data 12.09.2024 in risposta al chiarimento richiesto dall'esperto (dove si chiedeva al Giudice, vista la particolarità e specificità legale che di fatto supera la competenza dello scrivente, come comportarsi in fase di stesura della perizia, relativamente all'inquadramento e segnalazione della questione fondo patrimoniale), si da atto nella presente perizia, quanto segue : dalla lettura del pignoramento immobiliare legato al fascicolo telematico è riportato testualmente ".....sugli immobili sopra descritti, il sig. Renisi costituiva con la moglie un fondo patrimoniale, tuttavia dichiarato inefficace rispetto al credito per cui si procede, con sentenza n. 2 del 05.01.20418 (p.n. 11000056/12 R.g.). Evidenziando che la sentenza sopra citata non è allegata al fascicolo, il perito incaricato ha solo potuto eseguire verifiche mediante consultazione telematica presso la conservatoria di Sondrio dove ha riscontrato una nota di trascrizione di una domanda giudiziale n. RG 5247 e RP 4298 del 04.05.2012 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Cooperativa per Azioni, volta a dichiarare l'inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 n. 5645 RG e n. 4495 RP, gravante su diversi immobili tra cui quelli oggetto della presente procedura . Per dare completa evidenza rispetto alla questione sopra riportata, tale nota viene inserita tra gli allegati della presente perizia, insieme sia allo stralcio del pignoramento immobiliare che alla richiesta di chiarimento dell'esperto con la relativa risposta del G.E..

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 **giudiziale** attiva, registrata il 19/01/2012 ai nn. 786/85, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 21/02/2011 rep. n. 351 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

Importo ipoteca: 133445,00.

Importo capitale: 131236,58.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha



determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

A margine risultano : - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12685/1091 DEL 10/12/2015 derivante da restrizione dei beni del 28/09/2015 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 211 Fg 10 particella 518 sub 12 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9175/749 DEL 05/08/2019 derivante da restrizione dei beni del 06/06/2019 emesso dal Tribunale di Sondrio sede Sondrio n. rep. 140 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 3 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 4 Sez urbana 2 Fg 1 particella 674 sub 5

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4460/447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 25/11/2011 rep. n. 11/2012 emesso dal Giudice di Pace di Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 3482,83.

Importo capitale: 2885,45.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 13/04/2012 ai nn. 4461/448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 30/11/2011 rep. n. 29/2012 emesso dal Tribunale di Sondrio sede dist. Morbegno sede Morbegno.

Importo ipoteca: 10.196,95.

Importo capitale: 9.129,90.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese comproprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 281 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Sondrio ai nn. 5223/4372, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale di Sondrio.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato relativamente agli immobili siti in comune di Morbegno censito alla Sez. urbana 2 Fg. 1 map. 105 e agli immobili in comune di Talamona individuati al Fg. 14 map. 299 sub 3, fg 14 map 298 sub 4, fg 14 map 215 sub 5 e fg 14 map 215 sub 6 (comprese le rispettive quote proporzionali di proprietà sugli enti comuni dei fabbricati).

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa trascrizione in conservatoria c'è un refuso rispetto al c.f. dell'esecutato : è stato indicato RNSPLA16H21F205W (errato) rispetto a RNSPLA69H16F205C (corretto).L'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita risultano invece corretti

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 13/01/2010 a Sondrio ai nn. 380/310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente



da revoca atti soggetti a trascrizione del 02/01/2010 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale sez. Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 1 (successivamente soppresso e variato negli attuali sub 5 e 6) map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritto il 01/06/2010 a Sondrio ai nn. 6678/5189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 12/04/2010 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritto il 04/05/2012 ai nn. 5247/4298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 20/02/2012 emesso da Tribunale di Sondrio sez. dist. di Morbegno sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

atto di citazione, trascritto il 29/04/2014 ai nn. 4283/3559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 15/04/2014 N. REP. 1668/2014 emesso da Tribunale di Sondrio sede Sondrio.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nei comuni di Aprica, Morbegno e Talamona. In particolare si evidenzia che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Morbegno sez urbana 2 Fg 1 map 105, Talamona Fg 14 map 215 sub 5 e 6, map 298 sub 4, map 299 sub 3 comprese proprietà enti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (Fg 14 map. 298 sub 11) .

Domanda giudiziale volta a dichiarare inefficace l'atto costitutivo di fondo patrimoniale trascritto il 12.05.2009 al n. RG 5645 e n. RP 4495

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

Ulteriori avvertenze:

Non vengono indicate spese ordinarie per la gestione dell'immobile perchè non è stato possibile reperire informazioni utili allo scopo in fase di sopralluogo e/o accesso atti, oltre al fatto che eventuali indicazioni variano in base alla reale modalità di utilizzo da parte dell'occupante e/o possono essere differenti anche dal punto di vista fiscale a seconda che per il proprietario siano accessori di una prima o seconda casa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2009), con atto stipulato il 23/10/2009 a firma di notaio Claudio Barlascini sede in Morbegno ai nn. rep. 71889/14530 di repertorio, trascritto il 03/02/2009 a Sondrio ai nn. 1432/1195.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili in Talamona individuati al Fg 14 map 298 sub 3 e Fg 14 map 299 sub 3 .

E' compresa nella presente vendita la quota proporzionale di comproprietà di tutte le parti comuni degli edifici e delle aree pertinenziali annesse (tra cui il BCNC individuato al fg. 14 map. 298 sub 11)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno, in forza di denuncia di successione in morte di Cucchi Luigi c.f. CCCLGU36P10L035A deceduto il 30.04.2003 (dal 30/04/2003 fino al 23/10/2009), registrato il 07/08/2003 a Ufficio registro Morbegno ai nn. n. rep. 195/3, trascritto il 16/12/2003 a Sondrio ai nn. 15319/12170.

Il titolo è riferito solamente a agli immobili in Talamona individuati al Fg 14 map 298 sub 3 e Fg 14 map 299 sub 3.

Risulta trascritta in data 24/05/2024 ai nn. 6502/5468 accettazione tacita di eredità in morte di Cucchi Luigi nato a Talamona (SO) il 10.09.1936 c.f. CCCLGU36P10L035A, da parte degli eredi sig.ri Ciochini Bruna, Cucchi Ernesto, Cucchi Lucia, nascente da atto Notaio Claudio Barlascini sede Morbegno del 23/01/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio attività D.I.A. N. 5550 / 2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria Fg 14 Map 298 Sub 4 nel comune di Talamona consistenti nella realizzazione di wc e dei relativi allacci ai sottoservizi pubblici, presentata il 07/06/2012 con il n. prot. n. 3248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Talamona Fg 14 map 298 sub 4.

Si evidenzia il servizio igienico non è mai stato realizzato così come anche gli allacci all'acquedotto e alla fognatura comunale. L'unico intervento eseguito è la pavimentazione supplementare interna e una tinteggiatura alle pareti. Visto che sono scaduti tre anni dalla potenziale efficacia della D.I.A., la pratica edilizia può pacificamente ritenersi scaduta e annullata.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 29 del 20.09.2018 e successiva rettifica delibera C.C. n. 42 del 08.11.2021, l'immobile ricade in zona NAF - nuclei di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme Tecniche di Attuazione art. 27 e seguenti (in particolare art. 33.3) - vedi allegato 1.1 (stralcio azzonamento PGT e relativa norma tecnica)

. Il titolo è riferito solamente al immobili siti in Talamona e meglio censiti al Fg. 14 map. 299 sub 3 e map 298 sub 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visto che le opere richiamate nella DIA non sono state eseguite entro i 3 anni tale pratica ha perso la sua efficacia e questa mancata esecuzione, a seguito anche di un confronto verbale avuto con il personale dell'Uff. tecnico comunale, non può essere configurabile come una difformità in quanto non ha inciso sui parametri edilizi / urbanistici del fabbricato. Parimenti, il fatto che sia stata realizzata solo la nuova pavimentazione di tipo "galleggiante" interna al ripostiglio, la stessa è configurabile come una manutenzione ordinaria e quindi rientrante nel novero dell'edilizia libera. (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. oltre alla recente L. 105/2024 (salva casa e relative linee guida))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Talamona Fg 14 map 298 sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia solamente che la collocazione del pavimento galleggiante interno al ripostiglio ne ha modificato le altezze utili (paliamo di circa 10 cm rispetto a quanto riportato sull'attuale scheda catastale), ma considerando che tale pavimentazione ha un carattere amovibile non si ritiene necessario provvedere alla sua rettifica, considerato altresì che il parametro utile alla generazione della rendita catastale è la superficie utile interna, la quale è rimasta invariata. (normativa di riferimento: normativa catastale vigente e vademecum Docfa nazionale)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Talamona Fg 14 map 298 sub 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TALAMONA VIA SPINI SNC

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a TALAMONA VIA SPINI SNC, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzioni immobiliare destinate a cantine, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 299 sub 3, poste all'interno di un vetusto fabbricato con relative aree di pertinenza (meglio censite come BCNC al fg 14 map 299 sub 12), situato in zona periferica rispetto al centro cittadino accessibile da Via Spini. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta (raso pietra) oppure intonacati in maniera grezza, oltre a porzioni con rivestimenti e strutture lignee sia in facciata che per la copertura. Tale porzioni, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e mai ristrutturate sono situate ai piano interrati (in realtà il PS1 è di fatto un seminterrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2, ha un'altezza interna di h 2,00 RILEVATA per PS1- Hm 275 per PS2 (da plan).Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 17,66 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINI n. SNC, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 18.02.2008 pratica n. SO0030169 (n. 1305.1/2008)

Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 298, map. 300, map 301, map 839, map 840, map 297 e map 296 per la singola u.i. : fg 14 map 298 e map 300, muri perimetrali, altre u.i map 299

notifica effettuata con prot. n. SO0093845 del 04.05.2011 annotazione : di stadio: classamento e rendita rettificati(d.m. 701/94) istanza di autotutela 132896/2008, si ripristina cat. c/2 cl.1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati.

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 Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di spazi accessori all'interno di un fabbricato residenziale situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, con accesso dalla Via Spini. Tali porzioni, comprendono due locali destinati



entrambi a cantina collate nei piani interrati, rispettivamente una a piano secondo interrato (gravata da servitù di passaggio a favore dell'u.i. adiacente) e l'altra al piano primo interrato (ma in realtà quest'ultimo seminterrato). Dal punto di vista strutturale abbiamo murature perimetrali portanti in sasso e malta e solette intermedie (soffitto) del tipo a volta per il piano secondo interrato (desumibile dalla lettura della pln catastale) mentre per quello superiore siamo in presenza di solette con travi e assoni di legno. Premettendo che non è stato possibile visionare internamente la cantina a PS2 (l'esecutato non aveva idea dove potesse essere la chiave d'accesso), le finiture interne a PS1 presentano pareti in sasso e malta, la pavimentazione è eseguita con travi e assoni di legno, i serramenti sono in legno (per entrambi i rispettivi portoncini d'ingresso) mentre l'unica apertura/finestra a PS1 risulta tamponata con del vetrocemento. la porzione visionata risulta sprovvista di qualsiasi dotazione impiantistica oltre a presentare uno scarso stato conservativo / manutentivo. Da interrogazione portale regionale CENED, l'u.i. risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

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
cantina a piano secondo interrato	12,00	x	40 %	=	4,80
cantina a piano primo interrato	16,00	x	40 %	=	6,40
Totale:	28,00				11,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%, inoltre sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dei vani accessori ai piano interrati (riduzione del 60%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione). Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di comproprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (corte meglio identificata al Fg 14 map 299 sub 12 BCNC a tutti i sub).



I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20 % a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo - 20%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,20 x 600,00 = **6.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.720,00**

BENI IN TALAMONA VIA SPINI SNC

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a TALAMONA VIA SPINI SNC, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione immobiliare destinata a ripostiglio, meglio individuata catastalmente in comune di Talamona al fg. 14 map 298 sub 4, posta all'interno di un vetusto fabbricato con relativa area di pertinenza, situato in zona periferica rispetto al centro cittadino accessibile dalla Via Spini. L'edificio è inserito in uno dei numerosi agglomerati storici del paese e presenta strutture e finiture tipiche delle nostre realtà alpine con murature in sasso e malta (raso pietra) oppure intonacati in maniera grezza, oltre a porzioni con rivestimenti e strutture lignee sia in facciata che per la copertura. Tale porzione, realizzata in epoca ante 1° settembre 1967 e mai ristrutturata definitivamente, è situata al piano interrato (in realtà seminterrato visto che l'accesso avviene dalla corte esterna comune meglio individuata catastalmente al Fg 14 map 298 sub. 11).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano primo sottostrada (seminterrato), ha un'altezza interna di H MAX 2,50 H MIN 1,40/1,50 circa. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 298 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SPINI n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18.02.2008 pratica n. SO0030273 (n. 1317.1/2008)

Coerenze: (da nord in senso orario) per l'intero edificio : fg 14 map 293, map. 294, map 300, map 299, map 296 e map 292 per la singola u.i. : fg 14 map 293, muro perimetrale / corte comune map 298 sub 11, map. 299, map 296 e map 292

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 Sondrio (capoluogo provinciale) a 25 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di spazio accessorio all'interno di un fabbricato residenziale situato in zona periferica rispetto al centro cittadino, con accesso dalla Via Spini. Tale porzione è a livello piano primo interrato (in realtà seminterrato) e comprende un unico locale destinato a ripostiglio. Dal punto di vista strutturale abbiamo murature perimetrali portanti in sasso e malta e soletta intermedia (soffitto) del tipo a volta. Le finiture interne presentano pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e verde chiaro, la pavimentazione è eseguita con elementi di tipo galleggiante, i serramenti sono in legno (per quanto riguarda il portoncino d'ingresso) mentre le finestre sono tamponate con del vetrocemento. Le dotazioni impiantistiche risultano basilari : impianto elettrico essenziale con alcuni punti luce e interruttori / presa, assenza di allaccio idrosanitario e/o fognario, inoltre non sono installati impianti di riscaldamento (è presente solo un vecchio camino a parete ormai in disuso). L'intera u.i. risulta in scarso stato conservativo / manutentivo. Da interrogazione portale regionale CENED, l'u.i. risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica

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	
Ripostiglio	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%, inoltre sono stati applicati dei



coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dei vani accessori a piano interrato (riduzione del 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione) . Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di comproprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (corte meglio identificata al Fg 14 map 298 sub 11 BCNC a tutti i sub).

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20 % a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo - 20%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,50	x	600,00	=	6.300,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali. Si precisa che in presenza di murature perimetrali aventi spessore maggiore di 50 cm, le stesse sono state conteggiate applicando una riduzione del 50%, inoltre sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale dei vani accessori ai piani interrati (riduzione del 60% per map 229 sub 3 e del 50% per map 298 sub 4) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Talamona - zona periferica - residenziale - anno 2024 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione) . Inoltre sono da ritenersi ricompresi nella presente valutazione anche le quote di comproprietà sugli spazi esterni comuni all'edificio (in particolare le corti comuni meglio identificate ai BCNC Fg 14 map 299 sub 12 e Fg 14 map 298 sub 11).



I parametri finali utilizzati sono quelli minimi (ma ulteriormente ridotti di un 20 % a seguito dello stato di conservazione e manutenzione riscontrato) riferibili a:

- abitazioni di tipo economico: cat. Catastale A/3 – NORMALE – pari a €/mq 600 arrotondato (750 minimo - 20%)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle quotazioni immobiliari - valori OMI anno 2024 - semestre 2

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	cantina	11,20	0,00	6.720,00	6.720,00
B	ripostiglio	10,50	0,00	6.300,00	6.300,00
				13.020,00 €	13.020,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo unità immobiliari in capo ad un'unico proprietario, non è necessario effettuare ulteriori valutazioni sulla divisibilità della quota. L'unica cosa che l'esperto valutatore ritiene di suggerire, è quella di vendere separatamente (ossia creando almeno tre lotti funzionali) i diversi immobili oggetto del pignoramento, visto che sono situati sia in territori comunali diversi (uno in Morbegno e quattro in Talamona), che in fabbricati fisicamente molto distanti fra loro (in particolare per le u.i. site in Talamona). Ne consegue la scelta di impostare la perizia identificando i seguenti lotti funzionali :

- LOTTO 1 : Morbegno sez. 2 Fg. 1 map. 105

- LOTTO 2 : Talamona Fg. 14 map. 215 sub 5 (accessorio esclusivo a PS1) e sub 6 (u.i. residenziale a PT)

- LOTTO 3 : Talamona Fg. 14 map. 299 sub 3 (accessori a PS1 e PS2) e mapp. 298 sub 4 (accessori a PS1)



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:	€. 13.020,00
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:	€. 20,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00

data 19/04/2025

il tecnico incaricato
Moreno geom. Borsi

