



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Palladini

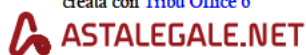
CUSTODE:

Notaio Massimiliano Tornambè

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Angelo Paganoni

CF:PGNNGI70H13I829E

con studio in ALBOSAGLIA (SO) VIA OROBIE 2371

telefono: 3382755194

email: paganoni2703@gmail.com

PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FUSINE via Masoni snc, della superficie commerciale di **125,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ubicata al piano secondo e terzo di un vecchio edificio ed è destinata ad uso abitativo. L'unità immobiliare risulta in cattive condizioni igienico-sanitarie con impianti tecnologici, serramenti, pavimenti e bagno da rifare. Al piano secondo si accede da strada mediante scala in parte in cemento e in parte in legno che conduce ad un piccolo terrazzo (disimpegno), mentre al piano terzo (sottotetto) si accede solamente attraverso una scala interna in legno previa apertura di botola. Il tetto è da rifare. Al piano secondo sono ubicati 3 locali e un disimpegno che permette di accedere alla stanza più grande e alla scala che conduce al sottotetto. La parete che divide il bagno dal disimpegno della zona giorno non c'è, pertanto dall'esterno si accede direttamente al disimpegno-bagno. La scala di accesso è, in base al sopralluogo, di utilizzo comune con le altre unità immobiliari dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 245. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 439 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA MASONI SNC, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: 1043, strada comunale, sub 2, 876 e 874
trattasi di finiture di basso pregio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile non era occupato da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RELAZIONE INIZIALE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO: ipoteca volontaria iscritta in data 04/08/2007 ai nn. 10479/1571 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED]. Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 06/06/2012 ai nn. 6542/5336 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]. Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23/10/2012 ai nn. 11261/9138 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED]. Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 21/10/2024 ai nn. 12482/10439 a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED].

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute l'amministratore di condominio non è nominato, e non risultano spese straordinarie di gestione. La tabella millesimale non è stato possibile rilevarla tra i documenti acquisiti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedasi Certificato Notarile a firma Dott.ssa Giulia Messina Vitrano

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di DOTT. FRANCESCO SURACE ai nn. 187276 di repertorio, trascritto il 04/08/2008 a SONDRIO ai nn. 10476/8051.

Il titolo è riferito solamente a u.i.u.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano pratiche edilizie a nome dell'attuale titolare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Oneri e costi pratica non quantificabili in questa fase, in quanto richiede elaborati scritto-grafici di dettaglio e il conseguente parere dell'ufficio tecnico comunale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

Oneri e costi pratica non quantificabili in questa fase, in quanto richiede elaborati scritto-grafici di dettaglio e il conseguente parere dell'ufficio catastale, ADT di Sondrio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti tecnologici non conformi alle norme di sicurezza, di igiene e salute

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi.

Oneri e costi non quantificabili in questa fase, in quanto richiede elaborati scritto-grafici e analisi dei costi di dettaglio e il conseguente rilascio delle certificazioni degli impianti tecnologici

BENI IN FUSINE VIA MASONI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FUSINE via Masoni snc, della superficie commerciale di **125,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ubicata al piano secondo e terzo di un vecchio edificio ed è destinata ad uso abitativo. L'unità immobiliare risulta in cattive condizioni igienico-sanitarie con impianti tecnologici, serramenti, pavimenti e bagno da rifare. Al piano secondo si accede da strada mediante scala in parte in cemento e in parte in legno che conduce ad un piccolo terrazzo (disimpegno), mentre al piano terzo (sottotetto) si accede solamente attraverso una scala interna in legno previa apertura di botola. Il tetto è da rifare. Al piano secondo sono ubicati 3 locali e un disimpegno che permette di accedere alla stanza più grande e alla scala che conduce al sottotetto. La parete che divide il bagno dal disimpegno della zona giorno non c'è, pertanto dall'esterno si accede direttamente al disimpegno-bagno. La scala di accesso è, in base al sopralluogo, di utilizzo comune con le altre unità immobiliari dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 245. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 439 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 138,41 Euro, indirizzo catastale: VIA MASONI SNC, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: 1043, strada comunale, sub 2, 876 e 874
trattasi di finiture di basso pregio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt
ferrovia distante 4 km
superstrada distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
sottotetto	82,00	x	50 %	=	41,00
terrazzo-disimpegno	4,50	x	50 %	=	2,25
Totale:	168,50				125,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie locali

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

agenzie locali

Valore minimo: 475,00

Valore massimo: 750,00

agenzie locali

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 780,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando immobili nel circondario in vendita al prezzo unitario al mq pari a un minimo di Euro 450 e fino ad Euro 780. Si applica al presente immobile Euro 450 in quanto, decurtato delle parziali riparazioni al tetto per evitare infiltrazioni nelle parti sottostanti. Ai fini abitativi necessita di ristrutturazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,25 x 450,00 = 56.362,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.362,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.362,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima utilizzato è il seguente: osservazione del valore di mercato di immobili simili nella zona di riferimento e indicazione media del più probabile valore di mercato della unità immobiliare oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Fusine, agenzie: Provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	125,25	0,00	56.362,50	56.362,50
				56.362,50 €	56.362,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ispezione della copertura e relativa sistemazione parziale per evitare infiltrazioni e deterioramenti delle parti sottostanti	-6.362,50
	6.362,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la planimetria e l'ubicazione del subalterno rispetto agli altri subb., si comunica che il lotto non è divisibile.

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: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00

data 12/05/2025

il tecnico incaricato
Angelo Paganoni