



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2021

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Bosio Daniela

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ERIO DELLA NAVE**

CF:DLLREI78L18F712D

con studio in MORBEGNO (SO) VIA F. NINGUARDA, 25

telefono: 0342615816

email: [geometradellanave@gmail.com](mailto:geometradellanave@gmail.com)

PEC: [erio.dellanave@geopec.it](mailto:erio.dellanave@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.14, muri perimetrali, parti comuni di cui al sub.7
- foglio 34 particella 611 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.16, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da persona correlata al debitore senza alcun titolo.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 4825/679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9527/7759 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Sondrio ai nn. 7543/876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Sondrio ai nn. 7853/6366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

Atto tra vivi, stipulata il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritta il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritta il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Annotazione a iscrizione, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191374/20645 di repertorio, trascritta il 11/08/2008 a Sondrio ai nn. 10028/732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritta il 18/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14570/11470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14571/11471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6238/4925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.610 sub.13, 14, 15, 16, 17

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6239/4926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611 sub.15, 16, 17, 18, 19

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/05/2017), con atto stipulato il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a Ardenno

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/09/2002).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Sondrio ai nn. 11443.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 20/06/2005 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/07/2008 fino al 31/05/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **156/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di autorimessa interrata a servizio di un fabbricato residenziale da ristrutturare, presentata il 04/10/2002 con il n. 4559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2002 con il n. 4559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.611.

Domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/09/2002 prot. 4559

Denuncia Inizio Attività N. **54/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ad uso abitativo, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Permesso di Costruire N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla DIA n.54/2004 per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 15/07/2005 con il n. 113/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Proroga N. **113/2002**, per lavori di richiesta di proroga concessione edilizia n.113/2002, presentata il 22/12/2005 con il n. 6640 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 1140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Avviso rilascio Concessione Edilizia N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 4915 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **133/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Denuncia Inizio Attività N. **61/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610.

Domanda di autorizzazione paesaggistica presentata il 10/05/2008 n.2298

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità limitatamente al solo piano primo N. **6568**, presentata il 10/12/2009 con il n. 6568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2 del 07/03/2011, l'immobile ricade in zona AA/3 edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli Comprendono le costruzioni, individuate nel Piano di Governo del Territorio con apposito simbolo \*,adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto. Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50. Dette costruzioni

possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE MASINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.14, muri perimetrali, parti comuni di cui al sub.7
- foglio 34 particella 611 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.16, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.14

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Residenziale	48,00	x	100 %	=	48,00
Terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
Posto auto	13,00	x	40 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>55,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 900,00 = **49.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.500,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



## 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	55,00	0,00	49.500,00	49.500,00
				<b>49.500,00 €</b>	<b>49.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.500,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **46,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.15, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.13.
- foglio 34 particella 611 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.17, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.15.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.580,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 41.580,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 4825/679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9527/7759 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Sondrio ai nn. 7543/876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Sondrio ai nn. 7853/6366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

Atto tra vivi, stipulata il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritta il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritta il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Annotazione a iscrizione, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191374/20645 di repertorio, trascritta il 11/08/2008 a Sondrio ai nn. 10028/732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritta il 18/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14570/11470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14571/11471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6238/4925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.610 sub.13, 14, 15, 16 ,17

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6239/4926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611 sub.15, 16, 17, 18, 19

## 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/05/2017), con atto stipulato il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a Ardenno

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/09/2002).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Sondrio ai nn. 11443.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 20/06/2005 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/07/2008 fino al 31/05/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 156/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di autorimessa interrata a servizio di un fabbricato residenziale da ristrutturare, presentata il 04/10/2002 con il n. 4559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2002 con il n. 4559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.611.

Domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/09/2002 prot. 4559

Denuncia Inizio Attività **N. 54/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ad uso abitativo, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Permesso di Costruire **N. 113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla DIA n.54/2004 per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 15/07/2005 con il n. 113/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Proroga **N. 113/2002**, per lavori di richiesta di proroga concessione edilizia n.113/2002, presentata il 22/12/2005 con il n. 6640 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 1140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Avviso rilascio Concessione Edilizia **N. 113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 4915 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 133/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Denuncia Inizio Attività **N. 61/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610.

Domanda di autorizzazione paesaggistica presentata il 10/05/2008 n.2298

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità limitatamente al solo piano primo **N. 6568**, presentata il 10/12/2009 con il n. 6568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2 del 07/03/2011, l'immobile ricade in zona AA/3 edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli Comprendono le costruzioni, individuate nel Piano di Governo del Territorio con apposito simbolo \*,adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto. Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50. Dette costruzioni possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE MASINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **46,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.15, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.13.
- foglio 34 particella 611 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.17, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.15.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Residenziale	41,00	x	100 %	=	41,00
Posto auto	13,00	x	40 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>				<b>46,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,20 x 900,00 = **41.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	46,20	0,00	41.580,00	41.580,00
				<b>41.580,00 €</b>	<b>41.580,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.580,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.580,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **48,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

14:48

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.16, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.14.
- foglio 34 particella 611 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.18, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.16.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.560,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 43.560,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 4825/679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9527/7759 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Sondrio ai nn. 7543/876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Sondrio ai nn. 7853/6366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

Atto tra vivi, stipulata il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritta il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritta il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Annotazione a iscrizione, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191374/20645 di repertorio, trascritta il 11/08/2008 a Sondrio ai nn. 10028/732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritta il 18/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio,

trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14570/11470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14571/11471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6238/4925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.610 sub.13, 14, 15, 16 ,17

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6239/4926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611 sub.15, 16, 17, 18, 19

## 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/05/2017), con atto stipulato il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a Ardenno

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/09/2002).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Sondrio ai nn. 11443.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 20/06/2005 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/07/2008 fino al 31/05/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **156/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di autorimessa interrata a servizio di un fabbricato residenziale da ristrutturare, presentata il 04/10/2002 con il n. 4559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2002 con il n. 4559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.611.

Domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/09/2002 prot. 4559

Denuncia Inizio Attività N. **54/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ad uso abitativo, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Permesso di Costruire N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla DIA n.54/2004 per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 15/07/2005 con il n. 113/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Proroga N. **113/2002**, per lavori di richiesta di proroga concessione edilizia n.113/2002, presentata il 22/12/2005 con il n. 6640 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 1140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Avviso rilascio Concessione Edilizia N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 4915 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **133/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Denuncia Inizio Attività N. **61/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610.

Domanda di autorizzazione paesaggistica presentata il 10/05/2008 n.2298

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità limitatamente al solo piano primo N. **6568**, presentata il 10/12/2009 con il n. 6568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2 del 07/03/2011, l'immobile ricade in zona AA/3 edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli Comprendono le costruzioni, individuate nel Piano di Governo del Territorio con apposito simbolo \*,adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto. Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50. Dette costruzioni possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE MASINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **48,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
14:48

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.16, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.14.
- foglio 34 particella 611 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, altra unità di cui al sub.18, parti comuni di cui al sub.13, altra unità di cui al sub.16.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
Residenziale	42,00	x	100 %	=	42,00
Terrazzo	4,00	x	30 %	=	1,20
Posto auto	13,00	x	40 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>48,40</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,40 x 900,00 = **43.560,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.560,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

#### 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	48,40	0,00	43.560,00	43.560,00
				<b>43.560,00 €</b>	<b>43.560,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.560,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.560,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.17, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.15.
- foglio 34 particella 611 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, parti comuni di cui al sub.13 per due lati, altra unità di cui al sub.17.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.480,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 4825/679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9527/7759 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Sondrio ai nn. 7543/876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Sondrio ai nn. 7853/6366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

Atto tra vivi, stipulata il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritta il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritta il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Annotazione a iscrizione, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191374/20645 di repertorio, trascritta il 11/08/2008 a Sondrio ai nn. 10028/732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritta il 18/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14570/11470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14571/11471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6238/4925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.610 sub.13, 14, 15, 16 ,17

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6239/4926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611 sub.15, 16, 17, 18, 19

## 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/05/2017), con atto stipulato il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a Ardenno

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/09/2002).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Sondrio ai nn. 11443.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 20/06/2005 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/07/2008 fino al 31/05/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 156/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di autorimessa interrata a servizio di un fabbricato residenziale da ristrutturare, presentata il 04/10/2002 con il n. 4559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2002 con il n. 4559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.611.

Domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/09/2002 prot. 4559

Denuncia Inizio Attività **N. 54/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ad uso abitativo, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Permesso di Costruire **N. 113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla DIA n.54/2004 per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 15/07/2005 con il n. 113/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Proroga **N. 113/2002**, per lavori di richiesta di proroga concessione edilizia n.113/2002, presentata il 22/12/2005 con il n. 6640 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 1140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Avviso rilascio Concessione Edilizia **N. 113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 4915 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 133/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Denuncia Inizio Attività **N. 61/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610.

Domanda di autorizzazione paesaggistica presentata il 10/05/2008 n.2298

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità limitatamente al solo piano primo **N. 6568**, presentata il 10/12/2009 con il n. 6568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2 del 07/03/2011, l'immobile ricade in zona AA/3 edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli Comprendono le costruzioni, individuate nel Piano di Governo del Territorio con apposito simbolo \*,adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto. Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50. Dette costruzioni possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE MASINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, altra unità di cui al sub.17, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.15.
- foglio 34 particella 611 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp.608, parti comuni di cui al sub.13 per due lati, altra unità di cui al sub.17.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Residenziale	42,00	x	100 %	=	42,00
Posto auto	13,00	x	40 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>47,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,20 x 900,00 = **42.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.480,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.480,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	47,20	0,00	42.480,00	42.480,00
				<b>42.480,00 €</b>	<b>42.480,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.480,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.480,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2021

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, affaccio esterno, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.16.
- foglio 34 particella 611 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.13, a.u.i, affaccio su strada, parti comuni di cui al sub.13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.330,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.330,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/04/2007 a firma di Surace Francesco ai nn. 185748/18009 di repertorio, iscritta il 07/04/2007 a Sondrio ai nn. 4825/679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.  
Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni 6 mesi 1 giorni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9527/7759 di repertorio, iscritta il 10/07/2017 a Sondrio ai nn. 7543/876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 264 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Sondrio ai nn. 7853/6366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

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

Atto tra vivi, stipulata il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritta il 23/09/2002 a Sondrio ai nn. 13650/11443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493/15910 di repertorio, trascritta il 16/06/2005 a Sondrio ai nn. 8036/6191, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Annotazione a iscrizione, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191374/20645 di repertorio, trascritta il 11/08/2008 a Sondrio ai nn. 10028/732, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da restrizione di beni

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378/20648 di repertorio, trascritta il 18/08/2008 a Sondrio ai nn. 9500/7582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14570/11470, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611

Atto tra vivi, stipulata il 27/11/2009 a firma di Cederna Franco ai nn. 115192/23111 di repertorio, trascritta il 16/12/2009 a Sondrio ai nn. 14571/11471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6238/4925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.610 sub.13, 14, 15, 16, 17

Atto tra vivi, stipulata il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319/7583 di repertorio, trascritta il 07/06/2017 a Sondrio ai nn. 6239/4926, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita.

La formalità è riferita solamente a Fg.34 mapp.611 sub.15, 16, 17, 18, 19

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/05/2017), con atto stipulato il 31/05/2017 a firma di Corradini Pier Paolo ai nn. 9319 di repertorio, registrato il 07/06/2017 a Ardenno

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 10/09/2002).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 10/09/2002 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 10/09/2002 a firma di Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 52460 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Sondrio ai nn. 11443.1/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Cederna Franco ai nn. 99493 di repertorio, registrato il 20/06/2005 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/07/2008 fino al 31/05/2017), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Surace Francesco ai nn. 191378 di repertorio, registrato il 01/08/2008 a Sondrio.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.610 Sub.13-14-15-16-17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di unità afferenti edificate in sopraelevazione (dal 25/05/2017 fino al 31/05/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 Mapp.611 Sub.15, 16, 17, 18, 19

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **156/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di autorimessa interrata a servizio di un fabbricato residenziale da ristrutturare, presentata il 04/10/2002 con il n. 4559 di protocollo, rilasciata il 10/10/2002 con il n. 4559 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.611.

Domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/09/2002 prot. 4559

Denuncia Inizio Attività N. **54/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ad uso abitativo, presentata il 02/04/2004 con il n. 1495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Permesso di Costruire N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla DIA n.54/2004 per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, presentata il 15/07/2005 con il n. 113/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Proroga N. **113/2002**, per lavori di richiesta di proroga concessione edilizia n.113/2002, presentata il 22/12/2005 con il n. 6640 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 1140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Avviso rilascio Concessione Edilizia N. **113/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con recupero del piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 4915 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **133/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 27/12/2006 con il n. 6062 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

Denuncia Inizio Attività N. **61/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento opere di lievi entità, presentata il 10/05/2008 con il n. 2288 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610.

Domanda di autorizzazione paesaggistica presentata il 10/05/2008 n.2298

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità limitatamente al solo piano primo N. **6568**, presentata il 10/12/2009 con il n. 6568 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg.34 mapp.610

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2 del 07/03/2011, l'immobile ricade in zona AA/3 edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.14 AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli Comprendono le costruzioni, individuate nel Piano di Governo del Territorio con apposito simbolo \*,adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto. Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50. Dette costruzioni possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme. Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARDENNO VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, FRAZIONE MASINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARDENNO Via Giuseppe Garibaldi snc, frazione Masino, della superficie commerciale di **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento a piano primo, con annesso posto auto esclusivo al medesimo livello.

Nel dettaglio l'unità residenziale risulta così composta e distribuita:

- soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo.

L'unità presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro con persiane, impianto di riscaldamento ad aria, dotato di boiler per acqua calda sanitaria.

Il posto auto esterno, non è delineato con segnaletica sul calpestio e presenta pavimentazione in autobloccanti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 610 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.7, affaccio esterno, muri perimetrali, altra unità di cui al sub.16.
- foglio 34 particella 611 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni di cui al sub.13, a.u.i., affaccio su strada, parti comuni di cui al sub.13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Residenziale	46,00	x	100 %	=	46,00
Terrazzo	7,00	x	30 %	=	2,10
Posto auto	14,00	x	40 %	=	5,60
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>53,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,70 x 900,00 = **48.330,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.330,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.330,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

## 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	53,70	0,00	48.330,00	48.330,00
				<b>48.330,00 €</b>	<b>48.330,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.330,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.330,00**

data 22/04/2022

il tecnico incaricato  
ERIO DELLA NAVE

