



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefania Carmen Perrone

CF:PRRSFN81A49L175T

con studio in TIRANO (SO) VIA MAURIZIO QUADRIO N. 9

telefono: 3458249086

email: stefy.perrone@gmail.com

PEC: stefania.perrone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MONTAGNA IN VALTELLINA VIA BARELLA 290, della superficie commerciale di 241,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Edificio in corso di ristrutturazione composto da una unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli, autorimessa e locali accessori con area di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 278 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA BARELLA , piano: S1- T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ACQUISTO
Coerenze: In contorno da nord: Mappali 274 - 793 - 279 - strada
PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE
- OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2022.

A.1 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 274 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 68 mq, rendita 182,62 Euro, indirizzo catastale: VIA BARELLA n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE
Coerenze: Confini in contorno da nord: Mappali 273 - 791 - 793 - 278 - strada
PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE
- OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

A.2 altro fabbricato, composto da DEPOSITO.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 274 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BARELLA n. SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE
Coerenze: In contorno da nord: Mappali 273- 791 - 793 - 278 - strada
PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE
- OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

EDIFICIO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO N. 11/04 RILASCIATO IN DATA 13/02/2006 -
NON SONO STATE OTTEMPERATE LE PRESCRIZIONI INDICATE NEL CONDONO
EDILIZIO CHE NE DETERMINANO LA NULLITA'

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	241,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	58,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 380.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 380.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
EDIFICIO NON UTILIZZABILE IN QUANTO OGGETTO DI INTERVENTO DI
RISTRUTTURAZIONE

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 561 di repertorio, iscritta il 09/07/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 8546-601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7370,88.

Importo capitale: 5428,03

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 10/09/2024 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 843 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 12014-10041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

CONCESSIONE EDILIZIA N. 49/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSA INTERRATA, rilasciata il 28/08/1993 con il n. 49/1993 PROT. 414 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE DISTINTO A F. 29 MAPPALE 274 SUB. 1

CONDONO EDILIZIO N. 11/04, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UN LOCALE AD USO NON RESIDENZIALE SOPRA L'AUTORIMESSA ESISTENTE, rilasciata il 13/02/2006 con il n. 11/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE DISTINTO A F. 29 MAPPALE 274 SUB. 1.

EDIFICIO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO N. 11/04 RILASCIATO IN DATA 13/02/2006 - NON SONO STATE OTTEMPERATE LE PRESCRIZIONI INDICATE NEL CONDONO EDILIZIO CHE NE DETERMINANO LA NULLITA' AI SENSI DELL'ART. 44 DEL PGT VIGENTE E' AMMESSA LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI DI MODESTE DIMENSIONI NELLE ZONE T1 - T2

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 4695/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 13/07/2021 con il n. 4695/2021 di protocollo.

INTERVENTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISPOSIZIONE SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA DI VARIANTE

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISPOSIZIONE SPAZI INTERNI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE A FINE LAVORI

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAGNA IN VALTELLINA VIA BARELLA 290

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONTAGNA IN VALTELLINA VIA BARELLA 290, della superficie commerciale di **241,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio in corso di ristrutturazione composto da una unità immobiliare ad uso residenziale su due livelli, autorimessa e locali accessori con area di pertinenza.

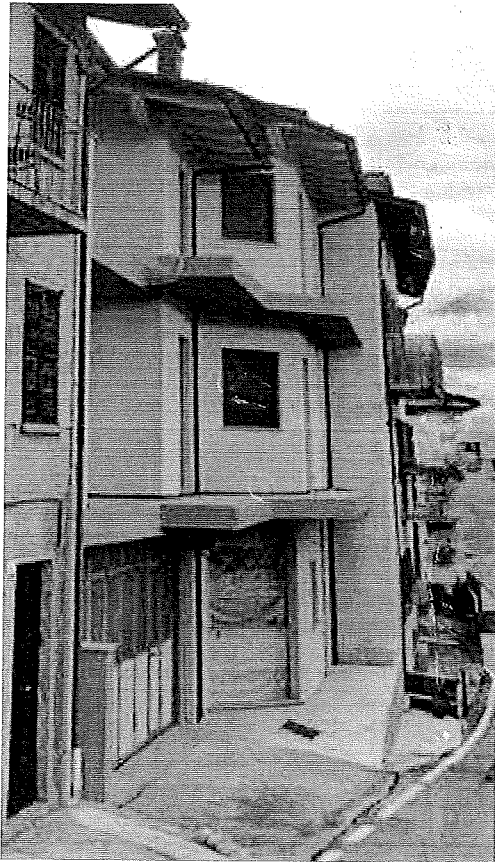
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 278 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA BARELLA , piano: S1- T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ACQUISTO

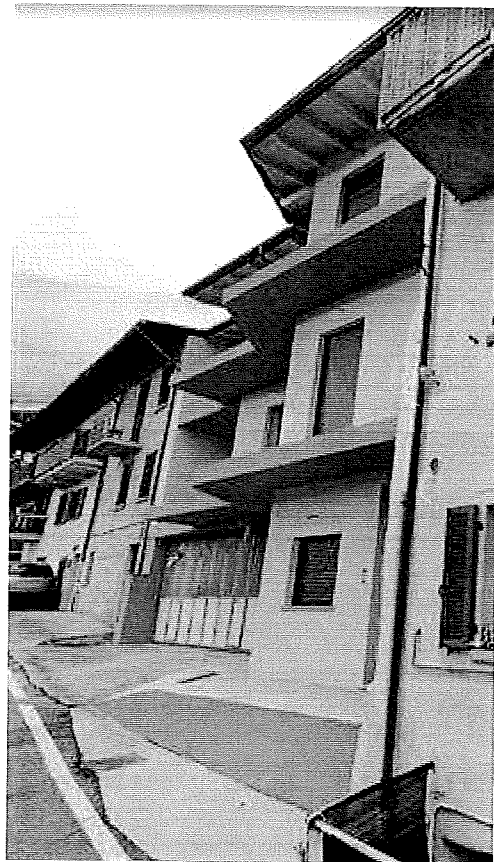
Coerenze: In contorno da nord: Mappali 274 - 793 - 279 - strada

PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE - OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

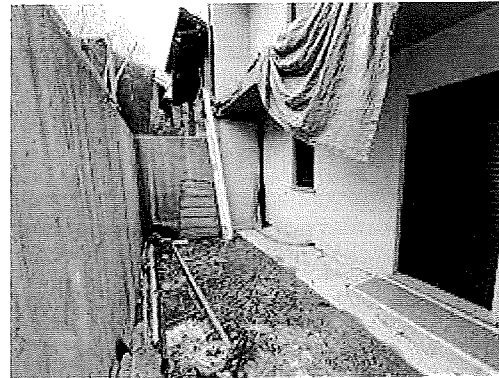
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2022.



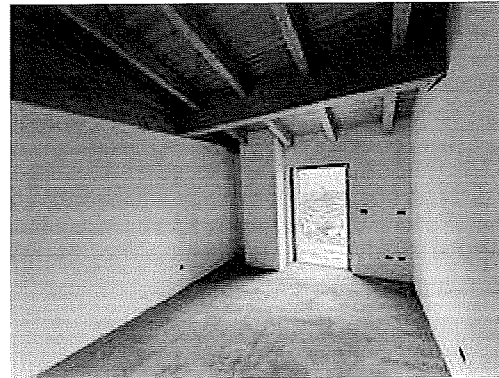
Prospetto principale su Via Barella



Prospetto principale su Via Barella



Prospetto su area di pertinenza esterna



Vista interna piano primo

Trial	Control (%)	MCI (%)	AD (%)
1	75	75	70
2	80	78	72
3	82	80	75
4	85	82	78
5	90	85	80

eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★

nella media 
buono 

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE
- OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

Vista interna autorimessa

Identificazione catastale:

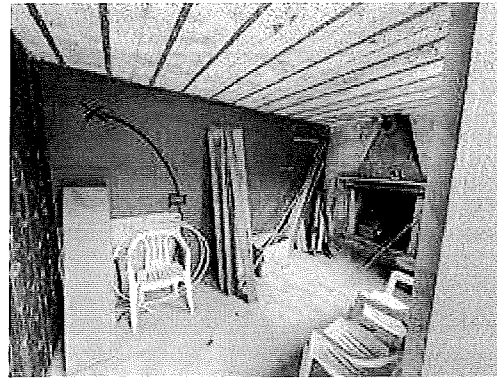
- foglio 29 particella 274 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: VIA BARELLA n. SC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVISIONE
Coerenze: In contorno da nord: Mappali 273- 791 - 793 - 278 - strada
PLANIMETRIA CATASTALE E CLASSAMENTO RIFERITI ALLA SITUAZIONE ANTE
- OPERAM - DA AGGIORNARE A FINE LAVORI

EDIFICIO OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO N. 11/04 RILASCIATO IN DATA 13/02/2006 -
NON SONO STATE OTTEMPERATE LE PRESCRIZIONI INDICATE NEL CONDONO
EDILIZIO CHE NE DETERMINANO LA NULLITA'

descrizione	consistenza		indice	commerciale
DEPOSITO	12,00	x	30 %	= 3,60
Totale:	12,00			3,60



Vista esterna fabbricato ad uso deposito



Vista interna fabbricato ad uso deposito

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare moltiplicato per il valore parametrico.

L'edificio è stato valutato nello stato al rustico, decurtando dal valore finale l'importo presunto delle opere di completamento stimate in circa 30%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **386.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
REGOLARIZZAZIONE EDIFICIO ACCESSORIO	-3.000,00
DIRITTO USO AUTORIMESSA COME INDICATO NELL'ATTO DI DIVISIONE ANNO 2021	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 380.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 380.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con il criterio parametrico, con parametri assunti pari ai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare per il comune di Montagna in Valtellina.

L'edificio è stato valutato nello stato al rustico, decurtando dal valore finale l'importo presunto delle

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di MONTAGNA IN VALTELLINA, agenzie: LOCALI

- 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;

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	241,55	58,50	380.000,00	380.000,00
				380.000,00 €	380.000,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 380.000,00**

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**

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: **€. 380.000,00**

il tecnico incaricato
Stefania Carmen Perrone

