



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Francesca Palladini

CUSTODE:

Avv. Cristina Gulluà

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Moreno Borsi

CF:BRSMRN74R21E200Z

con studio in GROSIO (SO) VIA EZIO VANONI, 99

telefono: 3485146418

email: borsi.moreno@libero.it

PEC: moreno.borsi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11 , della superficie commerciale di **76,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. residenziale posta a piano secondo meglio individuata catastalmente al Fg. 32 map. 905 sub. 8, costituita da appartamento della sup. commerciale lorda di circa 77 mq e una superficie netta calpestabile interna complessiva pari a 58 mq circa, composta da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere. Inoltre l'unità risulta dotata di una porzione di balcone ad uso esclusivo in corrispondenza dell'accesso.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale (non costituito in condominio e quindi privo di amm.re) sito a Sondrio in area periferica rispetto al centro cittadino (nelle vicinanze di Castel Masegra), ristrutturato nei primi anni '90 costituito da diverse unità commerciali e residenziali con relativi accessori (in particolare box auto) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, scale esterne, vani e locali tecnici dedicati).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via De Capitani Di Masegra all'altezza del civico n. 11 e il raggiungimento dell'u.i. residenziale al piano secondo avviene esclusivamente attraverso i camminamenti - percorsi e scale esterne (non esiste un ascensore) ricompresi nelle consistenze degli spazi comuni all'intero edificio meglio censiti al BCNC map 905 sub 1.

Per una migliore comprensione delle consistenze riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare alla planimetri catastale e il relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterni) che all'allegato 1.6 – verifica atti di provenienza (in particolare alla descrizione presente nell'atto di divisione anno 2006).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 905 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Partendo da Nord in senso orario : per la singola u.i. : muri perimetrali, altra u.i. sub 9, muri perimetrali. dell'intero map. 905 : altro Fg. di mappa, strada comunale, Fg 32 map. 58, map. 1065, map 1064, map. 1063, map. 1060

Si evidenzia che al momento della stesura della presente perizia, l'intestazione catastale presenta un refuso in quanto il reale proprietario per la quota pari a 1/1 è il debitore. Come meglio evidenziato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura, il bene è pervenuto per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Sondrio del 03.06.2024 rep. 207 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 26.07.2024 al n.R.G. 9356 e n. R.P. 7854 da omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di

Sondrio, la quale è deceduta in data 09.10.2016. Sempre la certificazione notarile evidenziava che non risulta trascritta la denuncia di successione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.

B box singolo a SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11 , della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. accessoria posta a piano terra meglio individuata catastalmente al Fg. 32 map. 905 sub. 11, costituita da unico vano adibito a box auto della sup. commerciale lorda di circa 17 mq e una superficie netta calpestabile interna complessiva pari a 15 mq circa.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale (non costituito in condominio e quindi privo di amm.re) sito a Sondrio in area periferica rispetto al centro cittadino (nelle vicinanze di Castel Masegra), ristrutturato nei primi anni '90 costituito da diverse unità commerciali e residenziali con relativi accessori (in particolare box auto) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, scale esterne, vani e locali tecnici dedicati).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via De Capitani Di Masegra all'altezza del civico n. 11 e il raggiungimento del box auto al piano terra avviene esclusivamente attraverso l'accesso carraio-pedonale ricompreso nelle consistenze degli spazi comuni all'intero edificio meglio censiti al BCNC map 905 sub 1.

Per una migliore comprensione delle consistenze riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare alla planimetria catastale e il relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterni) che all'allegato 1.6 – verifica atti di provenienza (in particolare alla descrizione presente nell'atto di divisione anno 2006).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 905 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Partendo da Nord in senso orario : per la singola u.i. : map 905 sub 1, map 905 sub 12, map 905 sub 1. dell'intero map. 905 : altro Fg. di mappa, strada comunale, Fg 32 map. 58, map. 1065, map 1064, map. 1063, map. 1060

Si evidenzia che al momento della stesura della presente perizia, l'intestazione catastale presenta un refuso in quanto il reale proprietario per la quota pari a 1/1 è il debitore. Come meglio evidenziato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura, il bene è pervenuto per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Sondrio del 03.06.2024 rep. 207 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 26.07.2024 al n.R.G. 9356 e n. R.P. 7854 da omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Sondrio, la quale è deceduta in data 09.10.2016. Sempre la certificazione notarile evidenziava che non risulta trascritta la denuncia di successione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.241,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/10/2022, con scadenza il 31/10/2026, registrato il 09/11/2022 a Sondrio ai nn. 004103 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 3600 canone annuo. Considerato che la locazione risulta opponibile alla procedura, in quanto il contratto è stato registrato in data precedente al pignoramento, nel suo incarico, il Giudice ha disposto che l'Esperto si esprimesse sulla congruità del canone. A tale proposito il tecnico scrivente, prendendo a riferimento i dati medi di locazione dall'ultima tabella OMI provinciale (2° semestre 2025) ritiene congruo l'importo dell'attuale canone di locazione in quanto si discosta in maniera modesta (-13%) dai valori di riferimento. Per una migliore comprensione della questione, si rimanda all'allegato 1.7 - Fonti di informazioni dei valori di stima e canoni di locazione, dove è sviluppato tale calcolo.

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:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso _servitù' di distanza e servitù' apertura luci e vedute , stipulata il 21/02/2006 a firma di Notaio Franco Cederna in Sondrio ai nn. rep. 102795/16919 di repertorio, trascritta il 25/02/2006 a Sondrio ai nn. RG 2742 RP 2063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nel comune di Sondrio tra cui tutti quelli oggetto del pignoramento meglio individuati al fg 32 map 905 sub 8 e 11.

Nella nota di trascrizione è riportato quanto segue : "I condividenti si sono dati reciprocamente atto che il sig. ***** o i suoi aventi causa, potranno realizzare al di sopra del lastrico solare distinto con il subalterno 7, nuove costruzioni che rimarranno in proprietà esclusiva del medesimo, con conseguente costituzione delle necessarie eventuali servitù perpetue di distanza, aperture, luci e vedute." Per una migliore comprensione della questione di rimanda alla nota di trascrizione presente nell'allegato 1.6-VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2006 a firma di Notaio Franco Cederna di Sondrio ai nn. rep. 102797/16920 di repertorio, iscritta il 25/02/2006 a Sondrio ai nn. RG 2743 RP 375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nel comune di Sondrio, evidenziando che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Sondrio Fg 32 map 905 sub 8 e 11 .

Come già riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura , a margine della suddetta iscrizione risultano svariati annotamenti (restrizioni di beni) oltre all'ultimo datato 15.11.2006 al n. 1267 inerente erogazione a saldo. Si evidenzia che l'attuale detentore del credito è la soc. Luzzatti POP NPLS 2022 SRL (creditore procedente che ha ritirato il credito pro soluto dalla Banca Popolare di Sondrio S.P.A.) che ha inoltre proceduto a rinnovare l'ipoteca con trascrizione in data 03.02.2026 RG 1248 RP 123

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2006 a firma di Notaio Franco Cederna di Sondrio ai nn. rep. 102797/16920 di repertorio, iscritta il 03/02/2026 a Sondrio ai nn. RG 1248 RP 123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario _ipoteca di rinnovazione.

Importo ipoteca: 1.020.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a svariati immobili siti nel comune di Sondrio, evidenziando che tra questi sono citati tutti quelli oggetto del pignoramento che ha determinato la presente esecuzione e in particolare : Sondrio Fg 32 map 905 sub 8 e 11 .

L'attuale detentore del credito è la soc. Luzzatti POP NPLS 2022 SRL (creditore procedente che ha ritirato il credito pro soluto dalla Banca Popolare di Sondrio S.P.A.) la quale ha proceduto alla rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 25.02.2006 ai nn. RG 2743 RP 375, cui si fa pieno riferimento. Infine si precisa che la sig.ra omissis risulta deceduta in data 09.10.2016 come da atto di accettazione tacita di eredità trascritto in data 26.07.2024 ai nn. RG 9356 RP 7854 a favore di omissis

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 661 di repertorio, trascritta il 09/07/2025 a Sondrio ai nn. RG 8585 RP 7177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare _verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili in Sondrio individuati al CF al fg 32 map 905 sub 8 e 11. L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 845.249,02 oltre ad interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Dalle informazioni ricevute dalla parte esecutata in fase di sopralluogo è emerso che il fabbricato non è costituito in condominio nè presenta una gestione amministrata allo scopo. Inoltre, non sono state reperite informazioni utili sia ai reali costi di gestione che sembrano legati alla singola utenza (es. elettricità e riscaldamento attraverso gas metano e/o utilizzo di stufa interna alimentata a pellets), sia rispetto alle relative imposte comunali quali IMU e TARI, in quanto tributi che variano in base al regime fiscale dell'eventuale intestario (prima o seconda casa per l'IMU) che in base alla reale composizione numerica nel nucleo familiare (per la TARI).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità in morte di omissis (dal 09/10/2016), con atto stipulato il 03/06/2024 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 207 di repertorio, trascritto il 26/07/2024 a Sondrio ai nn. RG 9356 RP 7854. Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Sondrio CT fg 32 map 905 sub 18 e 11. Si evidenzia quanto riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura :
".....N.B. non risulta trascritta denuncia di successione"

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva (1/2 ciascuno), in forza di Successione testata in morte di omissis (dal 21/09/1942 fino al 08/01/1976), registrato il 20/03/1943 a Sondrio ai nn. n. 37 Vol. n. 334, trascritto il 15/04/1943 a Sondrio ai nn. RG 1209 RP 1133.

Il titolo è riferito solamente a Sondrio CF fg 32 map 13 e CT fg 32 map 14 e 56.

Dai mappali originari sopra citati, a seguito di svariate pratiche edilizie e catastali, è stato tra l'altro generato l'attuale map 905 di cui i sub 8 e 11 sono le u.i. oggetto del pignoramento. Per meglio comprendere la questione si rimanda sia all'allegato 1.1 - MAPPE CATASTALI, sia all'allegato 1.6 - VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA e in particolare alle premesse dell'atto di divisione del 2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 complessiva (1/6 ciascuno), in forza di Successione legittima in morte di omissis Denuncia di Succ. n.96 Vol. 500 (dal 08/01/1976 fino al 03/08/1988), trascritto il 23/06/1978 a Sondrio ai nn. RG 5145 RP 4464.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 immobili siti in Sondrio CT fg 32 map 56 e CF fg 32 map 13 sub 1, 2, 3 fg 32 map 14 sub 1, 2, 34, 5, 6.

Dai mappali originari sopra citati, a seguito di svariate pratiche edilizie e catastali, è stato tra l'altro generato l'attuale map 905 di cui i sub 8 e 11 sono le u.i. oggetto del pignoramento. Per meglio comprendere la questione si rimanda sia all'allegato 1.1 - MAPPE CATASTALI, sia all'allegato 1.6 - VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA e in particolare alle premesse dell'atto di divisione del 2006. Si segnala che è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di omissis con sottoscrizione autenticata del 21.02.2006 rep. 102795 del dott. Franco Cederna notaio in Sondrio, trascritta a Sondrio

in data 09.10.2025 ai nn. RG 12410 e RP 10354

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 complessiva (1/4 ciascuno), in forza di Successione legittima in morte di omissis (dal 03/08/1988 fino al 21/02/2006), registrato il 16/05/1989 a Sondrio ai nn. n. 43 Vol. n. 555, trascritto il 16/05/1989 a Sondrio ai nn. RG 4464 RP 3704. Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 immobili siti in Sondrio CT fg 32 map 56 e CF fg 32 map 13 sub 1, 2, 3 fg 32 map 14 sub 1, 2, 4, 6 ... oltre ad altri immobili non di interesse per al presente procedura.

Dai mappali originari sopra citati, a seguito di svariate pratiche edilizie e catastali, è stato tra l'altro generato l'attuale map 905 di cui i sub 8 e 11 sono le u.i. oggetto del pignoramento. Per meglio comprendere la questione si rimanda sia all'allegato 1.1 - MAPPE CATASTALI, sia all'allegato 1.6 - VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA e in particolare alle premesse dell'atto di divisione del 2006. Si segnala che è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Rossatti Anna con sottoscrizione autenticata del 21.02.2006 rep. 102795 del dott. Franco Cederna notaio in Sondrio, trascritta a Sondrio in data 09.10.2025 ai nn. RG 12409 e RP 10353

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione Dott. Franco Cederna notaio in Sondrio (dal 21/02/2006 fino al 09/10/2016), con atto stipulato il 21/02/2006 a firma di Dott. Franco Cederna notaio in Sondrio ai nn. 102795/16919 di repertorio, registrato il 24/02/2006 a Sondrio ai nn. n. 541/1T Serie 1T, trascritto il 25/02/2006 a Sondrio ai nn. RG 2741 RP 2062. Il titolo è riferito solamente a diversi immobili siti in Sondrio tra cui CF fg 32 map 905 sub 18 e 11 (u.i. oggetto del pignoramento) assegnati esclusivamente a omissis

Sono altre sì comprese nell'assegnazione le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato... in parte distinte al fg 32 map. 905 sub 1 (bcnc). Per meglio comprendere la corretta consistenza del BCNC fg 32 map 905 sub 1, si rimanda sia all'elaborato planimetrico contenuto nell'allegato 1.1 - PLANIMETRIE CATASTALI, sia alla descrizione presente nell'atto di divisione del 2006 contenuta nell'allegato 1.6 - VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 107/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio esistente in Sondrio, via De Capitani Masegra - fg 32 map. 13-14-56, presentata il 20/10/1992, rilasciata il 12/08/1993 con il n. prot. 17868/92 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Sondrio e censiti al fg 32 map. 13,14 e 56

Concessione Edilizia - variante **N. 125/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 107/C del 18.08.1993 inerente i lavori di ristrutturazione di edificio esistente e costruzione autorimesse interrato in Via De Capitani Masegra Fg. 32 mapp. 13-14-56, presentata il 25/01/1996, rilasciata il 20/09/1996 con il n. prot. 1760 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Sondrio e censiti al fg 32 map. 13,14 e 56. Dall'accesso atti effettuato è risultato un progetto specifico indirizzato al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco presso il comando Provinciale di Sondrio, relativo alla prevenzione incendi per la realizzazione di un'autorimessa della capacità superiore a 9 posti auto. Tale progetto è stato approvato

con prescrizioni in data 22.07.1996 e tale comunicazione è stata inoltrata al Comune di Sondrio in data 25.07.1996 con prot. 14920. Sempre su tale documento era indicato testualmente "... a lavori ultimati dovrà essere chiesto, su carta da bollo, il sopralluogo di controllo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi..." e ancora " ... l'attivazione degli impianti e l'abitabilità ed agibilità dei locali... richiedono il preventivo accertamento della rispondenza di quanto di fatto realizzato alle norme di sicurezza vigenti". Ciò premesso, non è stato reperito (sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio che presso la sede dei Vigili del Fuoco di Sondrio) nessuna comunicazione inerente la fine lavori e/o la richiesta di sopralluogo, né alcuna richiesta e/o rilascio di agibilità e/o agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28.03.2023 - approvazione Nuovo Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade in zona TAF - tessuti di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26, 27 e 28 NTA

. Il titolo è riferito solamente ad entrambi gli immobili oggetto della presente procedura siti in Sondrio e meglio individuati al Fg. 32 map. 905 sub 8 e 11.

entrambi gli immobili oggetto del pignoramento sono classificati come " h - edifici di particolare pregio architettonico"

Per una migliore comprensione si rimanda agli stralci di PGT e le relative norme tecniche presenti nell'allegato 1.1-STRALCIO PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'appartamento fg 32 map 905 sub 8 : mancanza di comunicazione di fine lavori e dell'agibilità (non è mai stata richiesta). Tale aspetto, appare superabile mediante la presentazione di una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) ma è giusto evidenziare che per eseguire e completare tale pratica vengono coinvolti più aspetti : conformità igienico-edilizia (questa appare compatibile confrontando lo stato dei luoghi con i progetti presentati, salvo le consuete tolleranze costruttive consentite per Legge), idoneità strutturale (non risultano agli atti denunce di tipo strutturale né collaudi e/o dich. di idoneità statica, quindi sarà indispensabile l'ausilio di un professionista abilitato allo scopo : es. ingegnere che dovrà esprimersi sul punto) , idoneità norma sul contenimento energetico (non risultano relazioni tecniche specifiche al riguardo né rilascio di APE-attestato di prestazione energetica, quest'ultima eseguibile solo da professionisti abilitati e iscritti all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici), idoneità impianti tecnici : sarà necessario recuperare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati (elettrico e idrotermosanitario), oppure in alternativa, rivolgersi a dei professionisti del settore per la redazione dei Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza). Per il box fg 32 map 905 sub 11 :mancanza di comunicazione di fine lavori e dell'agibilità (non è mai stata richiesta) e in proposito si rimanda e conferma quanto già indicato nel paragrafo precedente visto che i concetti espressi sono da ritenersi validi per entrambe le u.i. pignorate (tranne che per gli aspetti relativi alla normativa sul contenimento energetico visto e considerato che l'u.i. specifica non presenta un involucro riscaldato). Inoltre, in questo caso solo per il box, si evidenzia la mancanza del C.P.I. (certificato di prevenzione incendi) per il quale era stato presentato a suo tempo un progetto specifico (autorimessa con capacità

superiore a 9 posti auto) e approvato presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Sondrio, ma per il quale non è mai stato completato l'iter autorizzativo mediante la richiesta di sopralluogo/verifica del realizzato e relativo rilascio del CPI finale, pertanto, al momento tale spazio è da considerare inagibile. Il tecnico scrivente, non essendo abilitato alle pratiche antincendio, può solo segnalare tale irregolarità e informare che l'attuale normativa dei VVFF è variata rispetto all'epoca di realizzazione dei box ma la costruzione eseguita (autorimesse con superficie complessiva superiore ai 300 mq) è comunque considerata un'attività soggetta a C.P.I., quindi la sua regolarizzazione è possibile solo mediante l'ausilio/incarico a un professionista abilitato che provveda a presentare una SCIA idonea allo scopo. L'attuazione di tale pratica necessiterà della preventiva verifica, controllo ed eventuale adeguamento del costruito (intesa come autorimessa nel suo complesso) oltre che del recupero di tutta la documentazione relativa a materiali impiegati e manufatti / impianti ivi realizzati (es. porte REI, luci emergenza, estintori, cartellonistica, ect.). Per tutti i motivi sopra esposti, per il tecnico scrivente al momento non è possibile esprimersi con contezza sui tempi di regolarizzazione oltre che sui relativi costi necessari. (normativa di riferimento: TU edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. oltre al Codice di Prevenzione Incendi DM n. 3/2015 e s.m.i.)

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg 32 map 905 sub 8 (appartamento) e map 905 sub 11 (box auto)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale intestazione riportata in visura per entrambe le u.i. oggetto del pignoramento presenta un refuso in quanto risulta ancora indicata la sig.ra omissis (madre dell'esecutato). Come già evidenziato nella documentazione presente nel fascicolo (in particolare nella memoria del legale del creditore procedente ist. n. 4 dep. 29/09/2025) oltre che nella certificazione notarile, tali immobili sono di fatto esclusivamente in capo al sig. omissis (esecutato) in quanto a lui pervenuti per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità della madre, del Tribunale di Sondrio del 03.06.2024 rep. 207 trascritto a Sondrio il 26.06.2024 ai nn. RG 9356 RP 7854. Si evidenzia che l'intestazione catastale, la quale non ha valenza probatoria piena, non inficia la titolarità effettiva della proprietà come dimostrata dalle risultanze dei registri immobiliari avente certezza giuridica. La regolarizzazione dell'intestazione catastale comporta l'aggiornamento / voltura da parte degli uffici del catasto di Sondrio a seguito dell'atto giudiziario sopra citato (cosa non ancora avvenuta al momento della presente stesura) . In caso di mancato riscontro in tempi brevi e utili alla procedura la regolarizzazione potrà avvenire o mediante una semplice istanza (invio MUI) oppure, se ritenuto indispensabile da parte dell'Agenzia Territoriale di Sondrio mediante l'inoltro di una vera e propria voltura. Infine si segnala che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato reale (si segnala solamente che le altezze riportate sono state arrotondate ai 5 cm come consente la norma catastale) (normativa di riferimento: normativa catastale vigente)

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg 32 map 905 sub 8 (appartamento) e map 905 sub 11 (box auto)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'appartamento fg 32 map 905 sub 8 : mancanza di comunicazione di fine lavori e dell'agibilità (non è mai stata richiesta). Tale aspetto, appare superabile mediante la presentazione di una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) ma è giusto evidenziare che per eseguire e completare tale pratica vengono coinvolti più aspetti tra cui l'idoneità degli impianti tecnici. Pertanto sarà necessario recuperare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati (elettrico e idrotermosanitario), oppure in alternativa, rivolgersi a dei professionisti del settore per la redazione dei Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza). relativamente al box censito al Fg 32 map 905 sub 11 : oltre alla mancata comunicazione di fine lavori e dell'agibilità (non è mai stata richiesta). Tale aspetto, appare superabile mediante la presentazione di una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) ma è giusto evidenziare che per eseguire e completare tale pratica vengono coinvolti più aspetti tra cui l'idoneità degli impianti tecnici. In proposito si evidenzia la mancanza del C.P.I. (certificato di prevenzione incendi) per il quale era stato presentato a suo tempo un progetto specifico (autorimessa con capacità superiore a 9 posti auto) e approvato presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Sondrio, ma per il quale non è mai stato completato l'iter autorizzativo mediante la richiesta di sopralluogo/verifica del realizzato e relativo rilascio del CPI finale, pertanto, al momento tale spazio è da considerare inagibile. Il tecnico scrivente, non essendo abilitato alle pratiche antincendio, può solo segnalare tale irregolarità e informare che l'attuale normativa dei VVFF è variata rispetto all'epoca di realizzazione dei box ma la costruzione eseguita (autorimesse con superficie complessiva superiore ai 300 mq) è comunque considerata un'attività soggetta a C.P.I., quindi la sua regolarizzazione è possibile solo mediante l'ausilio/incarico a un professionista abilitato che provveda a presentare una SCIA idonea allo scopo. L'attuazione di tale pratica necessiterà della preventiva verifica, controllo ed eventuale adeguamento del costruito (intesa come autorimessa nel suo complesso) oltre che del recupero di tutta la documentazione relativa a materiali impiegati e manufatti / impianti ivi realizzati (es. porte REI, luci emergenza, estintori, cartellonistica, ect.). Per tutti i motivi sopra esposti, per il tecnico scrivente al momento non è possibile esprimersi con contezza sui tempi di regolarizzazione oltre che sui relativi costi necessari. (normativa di riferimento: Normative impianti L. 46/1990 e DM 37/2008 e s.mi. e Codice di Prevenzione Incendi DM n. 3/2015 e s.m.i.)

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg 32 map 905 sub 11 (box auto)

BENI IN SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11 , della superficie commerciale di **76,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. residenziale posta a piano secondo meglio individuata catastalmente al Fg. 32 map. 905 sub. 8, costituita da appartamento della sup. commerciale lorda di circa 77 mq e una superficie netta calpestabile interna complessiva pari a 58 mq circa, composta da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere. Inoltre l'unità risulta dotata di una

porzione di balcone ad uso esclusivo in corrispondenza dell'accesso.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale (non costituito in condominio e quindi privo di amm.re) sito a Sondrio in area periferica rispetto al centro cittadino (nelle vicinanze di Castel Masegra), ristrutturato nei primi anni '90 costituito da diverse unità commerciali e residenziali con relativi accessori (in particolare box auto) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, scale esterne, vani e locali tecnici dedicati).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via De Capitani Di Masegra all'altezza del civico n. 11 e il raggiungimento dell'u.i. residenziale al piano secondo avviene esclusivamente attraverso i camminamenti - percorsi e scale esterne (non esiste un ascensore) ricompresi nelle consistenze degli spazi comuni all'intero edificio meglio censiti al BCNC map 905 sub 1.

Per una migliore comprensione delle consistenze riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare alla planimetria catastale e il relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterni) che all'allegato 1.6 – verifica atti di provenienza (in particolare alla descrizione presente nell'atto di divisione anno 2006).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

foglio 32 particella 905 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Partendo da Nord in senso orario : per la singola u.i. : muri perimetrali, altra u.i. sub 9, muri perimetrali. dell'intero map. 905 : altro Fg. di mappa, strada comunale, Fg 32 map. 58, map. 1065, map 1064, map. 1063, map. 1060

Si evidenzia che al momento della stesura della presente perizia, l'intestazione catastale presenta un refuso in quanto il reale proprietario per la quota pari a 1/1 è il debitore. Come meglio evidenziato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura, il bene è pervenuto per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Sondrio del 03.06.2024 rep. 207 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 26.07.2024 al n.R.G. 9356 e n. R.P. 7854 da omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Sondrio, la quale è deceduta in data 09.10.2016. Sempre la certificazione notarile evidenziava che non risulta trascritta la denuncia di successione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto del pignoramento.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media

panoramicità: nella media

livello di piano: nella media

stato di manutenzione: al di sotto della media

luminosità: nella media

qualità degli impianti: al di sotto della media



qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in questione è collocato al piano secondo nel lato Nord del fabbricato, accessibile esclusivamente da camminamenti e scala esterna ed è costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere. Inoltre l'unità risulta dotata di una porzione di balcone ad uso esclusivo in corrispondenza dell'accesso al soggiorno.

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- murature in sasso e malta e/o con mattoni di cemento e tamponamento interno delle murature perimetrali con tavelle e/o forato in laterizio con interposto strato isolante interno (almeno questo è quello che risulta dalla lettura degli elaborati progettuali presenti nella banca dati comunale) con finitura in parte realizzata con intonaco finitura civile con colorazione beige e in parte in raso pietra (rimanenza lato esterno).

- tetto e relativa gronda perimetrale in legno, manto di copertura in tegole di ardesie locali e lattonerie in rame.

- balconi in granito dotati di parapetti in ferro lavorati e verniciati con prodotti micacei di colore grigio antracite

- soletta intermedia in laterocemento (tra piano primo e secondo) e tavolati interni in laterizio

Le finiture dell'appartamento presentano le seguenti caratteristiche:

- tavolati e soffitti interni intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, pavimentazione in piastrelle monocottura per tutti gli ambienti interni tranne nelle camera che presentano una finitura in parquet, rivestimento delle pareti dell'angolo cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, soglie e davanzali in granito, serramenti in legno con doppi vetri dotati di oscuranti mediante tende interne, corpi scaldanti (alimentati da collegamento a rete pubblica di gas metano) collocati sotto le finestre nei singoli ambienti realizzati con termosifoni in ghisa, si segnala la presenza di una stufa "a pellets" nel vano cucinasoggiorno soggiorno, presente impianto di tipo citofonico, servizio igienico dotato di elementi sanitari in ceramica di colore bianco e vasca dotata di tenda per doccia, porte interne in legno tamburato mentre quella d'ingresso principale è di legno massello, balcone con pavimentazione esterna in lastre di granito.

L'appartamento, considerando che l'epoca della sua ristrutturazione risale a una trentina di anni fa, si presenta in stato manutentivo sufficiente (salvo i serramenti che presentano i segni dell'età in particolare nel lato esterno) anche se le sue caratteristiche e dotazioni impiantistiche appaiono carenti rispetto agli standards abitativi-energetici attuali. In proposito è stato verificato dal perito estimatore, attraverso una interrogazione dal portale CENED regionale, che l'u.i. residenziale individuata al sub. 8, risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
Balcone	6,50	x	30 %	=	1,95
Totale:	81,50				76,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni e/o terze proprietà, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella del balcone di competenza esclusiva dell'appartamento calcolata al 30%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Sondrio - zona periferica - residenziale - anno 2025 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età e stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fg. 32 map. 905 sub 1 (in proposito vedi allegato 1.6 - atti di provenienza _ divisione anno 2006)

I parametri utilizzati sono quelli minimi ricavati dalla tabella OMI, ulteriormente ridotti del 20% per l'unità abitativa (sia per la vetustà / stato conservativo che per i vizi riscontrati , in particolare la mancanza dell'agibilità e dell' APE, per i quali non è possibile al momento esprimere con contezza un costo di regolarizzazione ma semplicemente applicare una percentuale di decurtazione, seppur in modo ipotetico, in modo da considerare e allertare l'eventuale acquirerente di tali aspetti). Il parametro finale utilizzato è il seguente :

- abitazioni di tipo civile _cat. Catastale A/2 – NORMALE pari a €/mq 880 (derivato da €/mq 1.100 - 20%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,95 x 880,00 = **67.716,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.716,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.716,00**

BENI IN SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SONDRIO VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA 11 , della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. accessoria posta a piano terra meglio individuata catastalmente al Fg. 32 map. 905 sub. 11, costituita da unico vano adibito a box auto della sup. commerciale lorda di circa 17 mq e una superficie netta calpestabile interna complessiva pari a 15 mq circa.

L'unità immobiliare in questione è collocata in un complesso commerciale-residenziale (non costituito in condominio e quindi privo di amm.re) sito a Sondrio in area periferica rispetto al centro cittadino (nelle vicinanze di Castel Masegra), ristrutturato nei primi anni '90 costituito da diverse unità commerciali e residenziali con relativi accessori (in particolare box auto) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, scale esterne, vani e locali tecnici dedicati).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via De Capitani Di Masegra all'altezza del civico n. 11 e il raggiungimento del box auto al piano terra avviene esclusivamente attraverso l'accesso carraio-pedonale ricompreso nelle consistenze degli spazi comuni all'intero edificio meglio censiti al BCNC map 905 sub 1.

Per una migliore comprensione delle consistenze riferirsi sia all'allegato 1.4 (in particolare alla planimetria catastale e il relativo elaborato planimetrico ed elenco subalterni) che all'allegato 1.6 – verifica atti di provenienza (in particolare alla descrizione presente nell'atto di divisione anno 2006).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 mt circa. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 905 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' CAPITANI DI MASEGRA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2025 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Partendo da Nord in senso orario : per la singola u.i. : map 905 sub 1, map 905 sub 12, map 905 sub 1. dell'intero map. 905 : altro Fg. di mappa, strada comunale, Fg 32 map. 58,

map. 1065, map 1064, map. 1063, map. 1060

Si evidenzia che al momento della stesura della presente perizia, l'intestazione catastale presenta un refuso in quanto il reale proprietario per la quota pari a 1/1 è il debitore. Come meglio evidenziato nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico della procedura, il bene è pervenuto per atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Sondrio del 03.06.2024 rep. 207 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Sondrio il 26.07.2024 al n.R.G. 9356 e n. R.P. 7854 da omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Sondrio, la quale è deceduta in data 09.10.2016. Sempre la certificazione notarile evidenziava che non risulta trascritta la denuncia di successione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Masegra nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto del pignoramento.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in questione è collocata al piano terra del fabbricato, accessibile esclusivamente dalla rampa carraia-pedonale comune ed è costituita da un'unico spazio destinato a box auto.

Le strutture portanti dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali in cemento armato a vista (nel lato esterno visibile rivestite in sasso e malta)

- solaio di copertura realizzato con soletta in c.a. a vista

- divisori con altre ui e spazio di manovra realizzate con murature in c.a. a vista Le finiture dell'autorimessa presentano le seguenti caratteristiche:

- murature e soffitto in c.a. a vista, pavimentazione box e spazi di manovra in calcestruzzo liscio "tipo industriale", serramenti in ferro e/o alluminio sia per quanto riguarda la finestra che il portone basculante (a azionamento manuale). E' presente solo l'impianto elettrico costituito da punto luce singolo e relativo tasto di accensione/punto presa.

Il box auto, considerando che l'epoca della sua realizzazione risale a una trentina di anni fa,

si presenta in stato manutentivo sufficiente. E' stato verificato dal perito estimatore, attraverso una interrogazione dal portale CENED regionale, che l'u.i. accessoria individuata al sub. 11, risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica. Si segnala che al momento del sopralluogo il vano conteneva al suo interno diversi oggetti e materiale di vario genere che l'esecutato ha dichiarato di aver depositato in modo temporaneo (in proposito vedi allegato 1.2 - doc. fotografica). Si segnala infine che l'autorimessa (intesa nel suo complesso di box auto compreso il sub 11 oggetto del pignoramento) è sprovvista del C.P.I. (certificato

di prevenzione incendi) e questo aspetto rende al momento inagibile tale spazio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni e/o terze proprietà, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Sondrio - zona periferica - residenziale - anno 2025 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età e stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fg. 32 map. 905 sub 1 (in proposito vedi allegato 1.6 - atti di provenienza _ divisione anno 2006)

I parametri utilizzati sono quelli minimi ricavati dalla Tabella OMI, ulteriormente ridotti del 50% (a causa dei vizi riscontrati, in particolare la mancanza di C.P.I. che al momento attuale non consente di utilizzare il box auto e per i quali non è possibile al momento esprimere con contezza un costo di regolarizzazione ma semplicemente applicare una percentuale di decurtazione, seppur in modo ipotetico, in modo da considerare e allertare l'eventuale acquirerente di tali aspetti). Il parametro finale utilizzato è il seguente :

- BOX _cat. Catastale C/6 – NORMALE pari a €/mq 325 (derivato da €/mq 750 - 50%)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 325,00 = 5.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.525,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.525,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato difformità interne (salvo alle normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni e/o terze proprietà, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi per armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella del balcone di competenza esclusiva dell'appartamento calcolata al 30%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale)

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Sondrio - zona periferica - residenziale - anno 2025 2° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate al Fg. 32 map. 905 sub 1 (in proposito vedi allegato 1.6 - atti di provenienza _ divisione anno 2006)

I parametri finali utilizzati sono quelli minimi ulteriormente ridotti (rispettivamente del 20% per l'unità abitativa e e del 50% per il box) sia per la vetustà / stato conservativo che per i vizi riscontrati (mancanza di agibilità e/o CPI, per i quali non è possibile al momento esprimere con contezza un costo di regolarizzazione ma semplicemente applicare una percentuale di decurtazione, seppur in modo ipotetico, in modo da considerare e allertare l'eventuale acquirerente di tali aspetti), valorizzati come segue:

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 880 derivato da €/mq 1.100 - 20%)

- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 325 derivato da €/mq 750 - 50%)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle quotazioni immobiliari - valori OMI anno 2025 - semestre 2

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,95	0,00	67.716,00	67.716,00
B	box singolo	17,00	0,00	5.525,00	5.525,00
				73.241,00 €	73.241,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati e oggetto della presente perizia, non presentano problematiche di divisibilità della quota in quanto risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato. A giudizio del tecnico estimatore, per tali immobili, anche se sono di fatto già censiti separatamente, ne consiglia la vendita raggruppandoli in modo che possano risultare allettanti sia dal punto di vista commerciale che funzionale e gestionale.

Nel caso in esame, si ritiene corretto inglobare in un unico gruppo (LOTTO 1) la vendita dell'ui. residenziale individuata al map 905 sub 8 insieme al relativo box auto (map 905 sub 11). Tale scelta, da un punto di vista strettamente commerciale deriva dal fatto che l'appetibilità di una u.i. residenziale è favorita dall'avere a disposizione anche un box auto esclusivo, che consente l'utilizzo della proprietà in maniera completa e autonoma sotto ogni punto di vista in base agli attuali standard abitativi.

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: **€. 73.241,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 241,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.000,00**

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
geom. Moreno Borsi