TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45-0/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giulia Estorelli

CUSTODE:

Dr. Corrado Pozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Liliana Schivalocchi

CF:SCHLLN77E44I829Z
con studio in SONDRIO (SO) VIA DON GUANELLA, 34
telefono: 3939142649
email: schivalocchi.liliana@libero.it
PEC: liliana.schivalocchi@geopec.it

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45-0/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

RIPOSTIGLIO a COSIO VALTELLINO VIA ADDA 124, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.90 m .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 41 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 19/05/2005 Pratica n. SO0047575 in atti dal 19/05/2005 DIVISIONE (n. 4037.1/2005)
  Coerenze:
- In senso orario a partire nord dell'intera particella 41: m. 872, m. 40, m. 368, m. 602, m. 599, m. 360, m. 854, m. 215 e strada comunale.
- In senso orario a partire da nord del singolo sub. 14: sub. 11 (disimpegno) sub. 1 (vano scale comune a tutti i subb.), sub. 22 (altra u.i.), terrapieno, sub. 13 (altra u.i.).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**37,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 14.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.379,50**
Data di conclusione della relazione:	**20/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

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**, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 438 di repertorio, iscritta il 20/05/2021 a Sondrio ai nn. 6601/660, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 1.476.297,23.
Importo capitale: 1.176.297,23

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 438 di repertorio, iscritta il 20/05/2021 a Sondrio ai nn. 6602/661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 52.695,24.
Importo capitale: 52.695,24

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/04/2021 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 439 di repertorio, iscritta il 20/05/2021 a Sondrio ai nn. 6604/663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 130.000,00.
Importo capitale: 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulata il 14/06/2024 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Sondrio ai nn. 624 di repertorio, trascritta il 03/07/2024 a Sondrio ai nn. 8305/6970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:	**€. 85,20**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.420,50**
Millesimi condominiali:	**22,95/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1998), con atto stipulato il 10/10/1998 a firma di Notaio Vitali Giulio ai nn. 27533 di repertorio, registrato il 21/10/1998 a Morbegno ai nn. 509, trascritto il 26/10/1998 a Morbegno ai nn. 11612/9642

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 131/1977 **N. 2388/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso civile abitazione e negozi + fabbricato uso box - garage, presentata il 22/06/1977, rilasciata il 09/08/1977 con il n. 131 di protocollo, agibilità del 24/03/1982 con il n. 1376 di protocollo

Concessione Edilizia n. 28/2000 **N. 7970/1999** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, presentata il 09/11/1999 con il n. 13079 di protocollo, rilasciata il 05/04/2000 con il n. 4189 di protocollo, agibilità del 01/06/2005 con il n. 6895 di protocollo.
Variante alla C.E. n. 28/2000 presentata in data 05.12.2002 prot. 15144 - Pratica edilizia n. 8487 prot. 14178 del 14.12.2004 - Permesso di costruire n. 59/2004

CILA SUPERBONUS **N. 46/22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi efficientamento energetico - interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni", presentata il 11/05/2022 con il n. 5225 di protocollo

CILA SUPERBONUS **N. 34/22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche alle aperture fronte strada, presentata il 02/05/2022 con il n. 4808 di protocollo

SCIA PER SANATORIA DIFFORMITA' EDILIZIE **N. 30/22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di “sanatoria difformità edilizi, presentata il 13/04/2022 con il n. 4061 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 13/10/2011, l'immobile ricade in zona TESSUTO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 33

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA ADDA 124

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

RIPOSTIGLIO a COSIO VALTELLINO VIA ADDA 124, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.90 m .Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 41 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 19/05/2005 Pratica n. SO0047575 in atti dal 19/05/2005 DIVISIONE (n. 4037.1/2005)
  Coerenze:
- In senso orario a partire nord dell'intera particella 41: m. 872, m. 40, m. 368, m. 602, m. 599, m. 360, m. 854, m. 215 e strada comunale.
- In senso orario a partire da nord del singolo sub. 14: sub. 11 (disimpegno) sub. 1 (vano scale comune a tutti i subb.), sub. 22 (altra u.i.), terrapieno, sub. 13 (altra u.i.).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2022.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8





Ingresso deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a pochi Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento da google maps



Inquadramento edificio in cui è ubicato il bene da stimare

SERVIZI

municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

scuola media inferiore	nella media
farmacie	al di sotto della media
spazi verde	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante a un paio di Km	nella media
autobus distante a circa 1 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso
panoramicità:	scarso
livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è ubicata l'unità oggetto di procedura Lotto 1 della presente relazione, è in comune di Cosio Valtellino (SO) in Via Adda n. 124.

L'edificio residenziale è denominato "Condominio Adda Blu" c.f. 91003660148.

Si tratta di un edificio edificato a partire dagli anni '80, la Concessione Edilizia per l'autorizzazione all'edificazione dell'immobile è la n. 131 del 09.08.1977 e completato nel 1982.

L’immobile si presenta articolato su tre piani fuori terra, occupati dagli ambienti residenziali, ed uno seminterrato, occupato da ambienti accessori.

Sono presenti 5 unità abitative differenti.

Al piano seminterrato sono presenti ambienti ad uso cantina/ripostiglio; al piano terreno, oltre che un’unità abitativa, sono presenti due ambienti ad uso autorimessa.
La copertura presenta una soletta in c.a. ed una pesante struttura impostata a muricci e tavelloni;
Di pertinenza al fabbricato principale, occupante l’intero lato nord del lotto di proprietà, identificato con mappale 588, foglio 14, è presente un immobile interamente destinato ad autorimesse.
L'unità di cui al presente lotto è un ripostiglio/cantina posto al piano interrato che sviluppa una superficie commerciale pari a circa 37,00 mq con altezza interna di metri 2,90.

Il locale ha forma rettangolare con un infisso apribile a vasistas, l'ingresso avviene da porta battente in legno, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti perimetrali ed il soffitto sono finite ad intonaco civile non tinteggiati.

E' presente l'impianto elettrico con prese sottotraccia e l'impianto di illuminazione.

L'accesso avviene dal subalterno 11 (b.c.n.c.).

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
Deposito	37,00	x	100 %	=	37,00

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Totale:	**37,00**	**37,00**



Planimetria u.i. oggetto di stima

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliare (18/11/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore unitario al mq per abitazioni civili in stato ottimo - da ridurre in percentuale visto che il bene oggetto di stima è un deposito/cantina quindi da ridurre del 30/40% rispetto la prezzo al mq stabilito per le superfici dei vani principali.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto in primo luogo alla lettura ed analisi della documentazione agli atti per poi reperire la documentazione d'interesse (ipo-catastale, documentazione presso i pubblici uffici ecc.).
Successivamente è stato effettuato il sopralluogo del bene oggetto del presente giudizio rilevandone, per quanto possibile, misure e fotografie.

Infine è stato analizzato il mercato immobiliare nel segmento di riferimento cercando di individuare, ai fini di una corretta comparazione, beni simili a quelli oggetto della presente.

Dalle interviste con gli operatori del settore è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, può oscillare da un minimo di circa 350,00 €/mq. ed un massimo di 500,00 €/mq.

In via prudenziale si ritiene congruo attribuire al bene in esame il valore unitario pari ad €. 400,00.

La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	400,00	=	**14.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.800,00**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo".

Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima.

Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi.

La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosio Valtellino, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, agenzie: della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web ed agenzie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	37,00	0,00	14.800,00	14.800,00
				14.800,00 €	**14.800,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto è comodamente vendibile in quanto costituito da un unico subalterno stante a formare un lotto unico.

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: **€. 14.800,00**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 1.420,50**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.379,50**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d9515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45-0/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

NEGOZIO a COSIO VALTELLINO VIA STATALE 8, della superficie commerciale di **139,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.70 m .

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 103 mq, rendita 702,17 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze:
- In senso orario a partire nord dell'intera particella 341: m. 190, m. 225, m. 219, m. 724.
- In senso orario a partire da nord del singolo sub. 1: area di pertinenza m. 341, vano scale comune a tutti i subb., area di pertinenza m. 341, m. 724.

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

Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**139,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 180.560,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 180.461,45**
Data di conclusione della relazione:	**20/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 23/09/2021, con scadenza il 22/09/2027, registrato il 23/09/2021 a Morbegno ai nn. 001668 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo annuale dichiarato di euro 15.600,00.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Canone di locazione di euro 15.600,00 annuali da pagarsi in rate trimestrali antcipate di euro 3.900,00 euro.

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 27/12/2017 a firma del Notaio Dott. Vitali Giulio ai nn. 64760/19435 di repertorio, iscritta il 28/12/2017 a Sondrio ai nn. 13977/1645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 204000.
Importo capitale: 120000.
Durata ipoteca: 10 anni 4 giorni.

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/04/2021 a firma del Tribunale di Sondrio ai nn. 439 di repertorio, iscritta il 27/04/2021 a Sondrio ai nn. 6603/662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 130000.
Importo capitale: 130000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 25/09/2024 a firma dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 904 di repertorio, trascritto il 30/10/2024 a Sondrio ai nn. 12911/10805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.
La formalità è riferita agli immobili in Cosio Valtelllino fg. 16 m. 41 s. 14, fg. 16 m. 341 s. 1 e Civo fg. 25 m. 186.

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:	**€. 800,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 98,55**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Millesimi condominiali: **117,27/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO
Ulteriori avvertenze:

Alla data del 07/10/2025 da parte dell'amministratore in carica risulta non saldata la rata di euro 98,55 con scadenza 31/07/2025 per spese ordinarie come da comunicazione mail ricevuta dallo studio GEAM di Morbegno in data 07/10/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/04/1999), con atto stipulato il 07/04/1999 a firma del Notaio Vitali Giulio ai nn. 29471 di repertorio, trascritto il 23/04/1999 a Morbegno ai nn. 4508/3657.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 47, per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO , presentata il 30/12/1971.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 66, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VERNICIATURA E RIFACIMENTO COPERTURA , presentata il 04/08/2008 con il n. 8919 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 161, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/11/1982 con il n. 3595 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 189, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/02/1991 con il n. 919 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 13.11.2017, l'immobile ricade in zona C1 - Tessuto commerciale misto.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 43 delle N.T.A.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all’art. 27 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i. a) Manutenzione ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro o risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia e) Nuova costruzione f) Ristrutturazione urbanistica (solo mediante PII o PR ai sensi della L. 457/1978) In presenza di lotti liberi o non già asserviti ad altri fabbricati sono ammesse edificazioni nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti. Le costruzioni o locali accessori sono ammesse, in presenza di fabbricato principale, nel rispetto dei requisiti di cui alle presenti NTA.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SPOSTAMENTO DI PORZIONE DI TAVOLATO DIVISORIO NEL RETRO NEGOZIO
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE CON PRATICA DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- competenze tecniche per variazione catastale al netto degli oneri di legge e dei diritti catastali : €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSIO VALTELLINO VIA STATALE 8

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

NEGOZIO a COSIO VALTELLINO VIA STATALE 8, della superficie commerciale di **139,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.70 m .

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 103 mq, rendita 702,17 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze:
- In senso orario a partire nord dell'intera particella 341: m. 190, m. 225, m. 219, m. 724.
- In senso orario a partire da nord del singolo sub. 1: area di pertinenza m. 341, vano scale

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

comune a tutti i subb., area di pertinenza m. 341, m. 724.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1971.


Vista sud


Vista sud ovest


Vista interna


Vista interna retro e wc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a pochi Km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


Estratto google maps


Inquadramento

SERVIZI

municipio	nella media
asilo nido	nella media
scuola elementare	nella media

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

scuola media inferiore	nella media
farmacie	nella media
spazi verde	nella media
negozi al dettaglio	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante a un paio di Km	nella media
autobus distante a circa 1 Km	nella media

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:	nella media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è ubicata l'unità oggetto di procedura Lotto 2 della presente relazione, è in comune di Cosio Valtellino (SO) in Via Statale n. 8 ed è denominato "Condominio Magni".

L'immobile si trova esattamente sul confine tra il Comune di Morbegno e il Comune di Cosio Valtellino loc. Regoledo in Provincia di Sondrio.

Si tratta di un edificio in linea edificato a partire dagli anni settanta con quattro piani fuori terra cosi distriubuiti: piano terra occupato dagli ambienti ad uso commerciale, piano primo e secondo occupati dagli ambienti ad uso residenziale, piano terzo (piano sottotetto) occupato da ripostigli e piano seminterrato occupato da un locale ad uso attività industriale/officina, box e ripostigli.

Sono presenti 7 unità abitative differenti e 3 negozi, oltre che a una serie di vani ad uso box e depositi.

La copertura è un tetto a quattro falde inclinate con tegole le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosa salmone, gli infissi sono dotati di avvolgibili, i terrazzi presentano parapetti metallici di colore chiaro.

Da una visione esterna il condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Oggetto del presente lotto è il negozio posto al piano terra sul lato sinistro della facciata principale.

L'indirizzo Via Statale è una posizione su un asse viario principale di forte scorrimento al centro abitato di Morbegno e Cosio Valtellino, nonhcè alle zone limitrofe della bassa Valtellina.

L'area antistante è utilizzata per la sosta e il parcheggio veicolare, elemento favorevole per un'attività commerciale che richiede facilità di carico/scarico e sosta breve.

L'ingresso al negozio avviene dall'area esterna, ma vi è anche un collegamento interno nel vano scale condominiale.

Il negozio sviluppa una superficie commerciale pari a circa 156,00 mq totali con altezza interna di metri 3,70.

Il locale ha forma rettangolare con le tre vetrine esposte a sud sulla Via Statale, sul retro del negozio vi sono altre due finestre che guardano a nord sul piazzale privato.

Gli infissi sono in pvc doppio vetro, il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti perimetrali ed il soffitto sono finite ad intonaco civile tinteggiati.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione con lampade fluorescenti a barra (neon).

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaia a gas e sistema a radiatori, è presente un impianto di condizionamento a split con unità esterna.

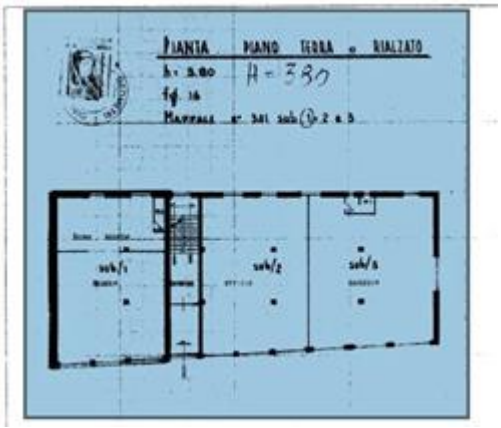
Il locale al suo interno mostra una separazione funzionale tra l'area di vendita ed esposizione e le aree di preparazione e stoccaggio, il retro del negozio contiene le celle frigo e il w.c. per i dipendenti, qui vi è la porta di collegamento con il vano scale condominiale.

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
Negozio	100,00	x	100 %	=	100,00
Retro negozio e w.c.	56,00	x	70 %	=	39,20
Totale:	**156,00**				**139,20**



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2025

Fonte di informazione: Gcasa S.r.l.

Descrizione: Locale commerciale nella centrale via Ambrosetti, ad uso commerciale di 160 mq complessivi distribuiti su due livelli. Il locale, completamente ristrutturato a nuovo.

Indirizzo: Morbegno Via Ambrosetti

Superfici principali e secondarie: 159

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.194,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale con due locali e un bagno.

Indirizzo: Morbegno Via Martello

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 1.264,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliare (01/01/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Valore unitario al mq per negozi commerciali in stato normale prezzo al mq stabilito per le superfici lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliare (01/01/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Valore unitario al mq per negozi commerciali in stato ottimo prezzo al mq stabilito per le superfici lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliare (01/01/2025)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Valore unitario al mq per negozi commerciali in stato ottimo prezzo al mq stabilito per le superfici lorda Comune di Morbegno Via Statale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia adottata ha previsto in via preliminare l'acquisizione e l'analisi della documentazione agli atti, integrandola con la documentazione di natura ipotecaria e catastale reperita presso i pubblici uffici.

In seguito, si è proceduto al sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto di stima, finalizzato al rilievo metrico-fotografico e alla verifica dello stato di conservazione e manutenzione.

Successivamnete, è stata svolta un'approfondita analisi del mercato immobiliare nel segmento di riferimento, individuando, ai fini della comparazione, unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

L'indagine di mercato ottenuta tramite interviste con operatori del settore e analisi di comparabili, ha permesso di circoscrivere il valore unitario di mercato ad un range compreso tra i 1.200,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Applicando il Metodo di Comparazione di Mercato, si ritiene prudenziale e congruo attribuire all'unità immobiliare il valore unitario pari ad €/mq 1.300,00,

L'immobile è in una posizione strategica "buona zona visibile dalla Strada Statale", nonostante sia a Cosio Valtellino in zona periferica, è "praticamente sul confine del Comune di Morbegno", una località piuttosto trafficata e ben servita.

La stima è stata elaborata includendo la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (es. scale, tetto, cortile, fondamenta), come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile per i condomini.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,20	x	1.300,00	=	**180.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore di mercato dei beni di cui alla presente relazione è avvenuta applicando il criterio di stima "sintetico comparativo".

Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima.

Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, allo stato di conservazione e alla qualità delle finiture, alla presenza di impianti tecnologici, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi.

La valutazione tiene altresì conto delle quote proporzionali dei beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosio Valtellino, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Cosio Valtellino, agenzie: della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web ed agenzie immobiliari

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	negozio	139,20	0,00	180.960,00	180.960,00
				180.960,00 €	**180.960,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

Il lotto è comodamente vendibile in quanto costituito da un unico subalterno stante a formare un lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 400,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 180.560,00**

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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 98,55**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 180.461,45**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d9515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45-0/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TERRENO AGRICOLO a CIVO, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo di 3 calsse, superficie 870, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 17/07/1974.
- Coerenze: In senso orario a partire nord dell'intera particella 186: m. 795, m. 189 e 883, m. 217, m. 216,497 e 176.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**870,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.601,45**
Data di conclusione della relazione:	**20/11/2025**

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:

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

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**, stipulata il 20/04/2021 a firma del Tribunale di Sondrio ai nn. 439 di repertorio, iscritta il 27/04/2021 a Sondrio ai nn. 6603/662, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: euro 130.000,00.
Importo capitale: euro 130.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 25/09/2024 a firma dell' Ufficiale giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 904 di repertorio, trascritto il 30/10/2024 a Sondrio ai nn. 12911/10805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.
La formalità è riferita solamente a immobili in Cosio Valtelllino fg. 16 m. 41 s. 14, fg. 16 m. 341 s. 1 e Civo fg. 25 m. 186.

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:	**€. 800,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 98,55**
Millesimi condominiali:	**117,27/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO
Ulteriori avvertenze:

Alla data del 07/10/2025 da parte dell'amministratore in carica risulta non saldata la rata di euro 98,55 con scadenza 31/07/2025 per spese ordinarie come da comunicazione mail ricevuta dallo studio GEAM di Morbegno in data 07/10/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, pervenuta per in morte di Simonetta Olimpia nata il 03/09/1940 a Morbegno (SO) c.f. SMNLMP40P43F712J decedeuta il 25/04/2002, registrata il 25/10/2002 al numero di repertorio

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

292/2 Ufficio del Registro di Morbegno, trascritta il 15/09/2003 ai nn. 11529/9244 devoluta per legge.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/05/2004 a firma del Notaio Vitali Giulio ai nn. 44814/8372 di repertorio, trascritto il 04/06/2004 a Morbegno ai nn. 7686/6182.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (dal 06/01/1978 fino al 25/04/2002), con atto stipulato il 06/01/1978 a firma di Pubblico Ufficiale GRECO A. ai nn. 61222 Rep. di repertorio, registrato il 26/01/1978 a Morbegno ai nn. Vol. 4 n. 299

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, pervenuta per in morte di Simonetta Olimpia nata il 03/09/1940 a Morbegno (SO) c.f. SMNLMP40P43F712J decedeuta il 25/04/2002, registrata il 25/10/2002 al numero di repertorio 292/2 Ufficio del Registro di Morbegno, trascritta il 15/09/2003 ai nn. 11529/9244 devoluta per legge.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 13.11.2017, l'immobile ricade in zona E4 - Aree agricole a verde .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 22.5 delle N.T.A.

Il Piano delle Regole definisce come ambito agricolo a verde in quegli spazi e vuoti posti perimetralmente all’insediamento che costituiscono una “non continuità” delle aree urbanizzate, che permettono di poter meglio leggere la qualità del costruito circostante.

Il Piano delle Regole per tali ambiti ammette i seguenti interventi:

- interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio;
- interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica;
- di cui all’art. 27 della L.R.12/2005 ad eccezione degli interventi di nuova costruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO AGRICOLO a CIVO, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe prato irriguo di 3 calsse, superficie 870, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 17/07/1974.
- Coerenze: In senso orario a partire nord dell'intera particella 186: m. 795, m. 189 e 883, m. 217, m. 216,497 e 176.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morbegno a 11 Km). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto p.g.t. terreno



Estratto google terreno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’immobile oggetto della presente stima è un fondo agricolo identificato catastalmente con il mappale

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

186 del Comune di Civo (SO) in Frazione Poira.

Il terreno si estende su una superficie commerciale totale di 870,00 mq (superficie catastale) ed è classificato al Catasto Terreni come Prato Irrigato.

La sua ubicazione si colloca nel contesto collinare della Costiera dei Cech, in una zona periferica ma non isolata della frazione di Poira.

Dalla documentazione reperita ne chiarisce la morfologia e il contesto d'uso.

Morfologia e Utilizzo: la particella presenta una forma irregolare ma compatta, con contorni ben definiti, il lotto è in ottimo stato di manutenzione, adibito a prato/verde, e caratterizzato da una lieve pendenza tipica del versante valtellinese, la quale non ne pregiudica la piena fruibilità.

Contesto Urbanistico: nonostante la destinazione urbanistica sia strettamente agricola (NON EDIFICABILE), il terreno è inserito in un contesto semi-urbanizzato.

Confina infatti su più lati (Nord, Est e Sud) con particelle su cui insistono fabbricati a destinazione residenziale, che ne conferiscono il potenziale di utilizzo come verde pertinenziale o giardino privato.

Accessibilità: l'accesso principale è garantito dalla Strada Comunale Roncaglia Poira, che transita nelle immediate vicinanze.

Il lotto non si affaccia direttamente sulla strada asfaltata, ma è servito da una strada secondaria o interpoderale/vicinale, che ne assicura comunque un'agevole accessibilità, anche con mezzi agricoli o di manutenzione.

In conclusione, l'immobile si presenta come un fondo agricolo di pregio, la cui valutazione beneficia della vicinanza ai nuclei residenziali e del buono stato di manutenzione, elementi che lo rendono particolarmente appetibile sul mercato locale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Terreno identificato con il mappale 186	870,00	x	100 %	=	870,00
Totale:	**870,00**				**870,00**



Estratto di mappa fg. 25 mapp. 186



Vista mappale 186

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it annuncio privato

Descrizione: In bellissimo contesto immerso nel verde vendo terreno a pochi passi dal centro del paese. La zona è facilmente raggiungibile (strada asfaltata piu' breve percorso sterrato).

Indirizzo: Comune di Civo Strada vicinale di Civo

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 11,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Foresto

Descrizione: CIVO-Loc. Poira a quota 1000m, si propone in vendita un lotto di terreno, accessibile comodamente dalla strada, di 4400mq, di cui circa 1200mq edificabili- € 58.000.

Indirizzo: Comune di Civo Frazione Poira

Superfici principali e secondarie: 4400

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 13,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Foresto

Descrizione: CIVO-Poira: Si propone un lotto di terreno edificabile di circa 2.400mq con la possibilità di realizzo residence o villette singole.

Indirizzo: Comune di Civo Frazione Poira

Superfici principali e secondarie: 2240

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 49,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore agricolo medio Comune di Civo

Valore minimo: 9,35

Note: Valori Agricoli Medi della provincia di Sondrio - Comune di Civo anno 2024

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo adottato per la determinazione del Valore di Mercato (VM) è il Metodo Comparativo Monoparamentrico, basato sull'utilizzo del prezzo medio unitario per metro quadro (€/mq).

In seguito, si è proceduto al sopralluogo in loco dell'appezzamento di terreno, finalizzato al rilievo metrico-fotografico e alla verifica dell'accesso da strada.

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

L'analisi condotta sul campione di comparabili è stata integrata da due fonti di dati:

- Valore Agricolo Medio (VAM) Ufficiale: Il VAM ufficiale per i terreni classificati come "Prato Irriguo" nella zona omogenea di Civo (costiera) è di 9,35 €/mq;
- Annunci di Mercato: dalle indagini condotte sugli annunci immobiliari pubblicati per terreni non edificabili con caratteristiche simili nella stessa zona, sono emersi valori di richiesta (prezzi offerti in vendita) compresi tra 11,00 €/mq e 13,00 €/mq.

Si ritiene opportuno applicare un valore unitario di 10,00 €/mq, valore che si posiziona in modo prudenziale al di sopra del VAM ufficiale (9,35 €/mq) e leggermente al di sotto dei prezzi di richiesta del mercato libero (11,00/13,00 €/mq).

Questa scelta è giustificata dai seguenti elementi che apprezzano il valore:

- riferimento di mercato: il valore di €/mq 10,00 è coerente con la fascia bassa dei prezzi di richiesta per vendite tra privati, riflettendo un mercato attivo;
- accessibilità e forma: il mappale 186 presenta una forma irregolare e un discreta accessibilità dalla viabilità comunale (Strada Comunale Roncaglia-Poira), elementi che ne aumentano la fruibilità agronomica.
- aggiustamento asta: l'applicazione di un valore pari a €/mq 10,00 rappresenta un prezzo di stima attendibile che tiene conto della potenziale svalutazione tipica della vendita forzata, pur restando ancorato ai valori richiesti dal libero mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	870,00	x	10,00	=	**8.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il Metodo Comparativo Monoparamentrico, basato sulla determinazione del Valore Unitario per Metro Quadro (€/mq) del bene e sulla successiva moltiplicazione per la superficie catastale (mq 870,00).

Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima.

Il prezzo unitario medio, ritenuto congruo e di conseguenza applicato, viene parametrato tenendo conto dello stato di conformità dei beni oggetto di valutazione, della presenza di vincoli e condizioni che possono risultare limitative al pieno godimento, al contesto in cui risultano ubicati, ovvero a tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni stessi.

ll valore unitario è stato definito attraverso l'analisi e il bilanciamento dei seguenti dati di mercato e ufficiali per terreni agricoli non edificabili nella zona omogenea (Civo / Costiera dei Cech):

- Valore Agricolo Medio (VAM): Riferimento ufficiale di 9,35 €/mq (per Prato Irrigato).
- Annunci di Libero Mercato: Prezzi di richiesta compresi tra 11,00 €/mq e 13,00 €/mq.

Si è ritenuto prudenziale adottare il valore unitario di 10,00 €/mq.

Questo valore è stato scelto perché:

Si posiziona al di sopra del VAM ufficiale, giustificato dalla buona manutenzione e dall'inserimento

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

del lotto in un contesto semi-urbanizzato (adiacente a fabbricati residenziali).

Si mantiene al di sotto dei prezzi di richiesta del libero mercato, in applicazione del principio di prudenza e in considerazione della natura coattiva della vendita (asta).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Civo, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Civo, agenzie: della provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari privati, web ed agenzie immobiliari

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	terreno agricolo	870,00	0,00	8.700,00	8.700,00
				8.700,00 €	**8.700,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il lotto è comodamente vendibile in quanto costituito da un unico mappale stante a formare un lotto unico.

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: **€. 8.700,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 98,55**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 8.601,45**

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d09515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/11/2025

il tecnico incaricato
Geom. Liliana Schivalocchi

Firmato Da: SCHIVALOCCHI LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f48cef8987c151d9515425c6d2ae084
Firmato Da: ALDERUCCI SEBASTIANA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 1dc105c77c983ef8