



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MATTEO REZZONICO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GRAZIANO NESINA

CF: NSNGZN61H0518290

con studio in SONDRIO (SO) VIA MAZZINI, 23

telefono: 0342070382

email: geom.nesinagraziano@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SONDRIO VIA GIUSEPPE PIAZZI 82, della superficie commerciale di **90,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio condominiale denominato "Piazzì 2" sito in Sondrio, Via Giuseppe Piazzì n. 82. Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra e due piani interrati, con due ingressi sulla Via Piazzì al piano terra dotati di vano scale con ascensore e rampa di accesso a Sud per i piani interrati ad uso autorimesse e cantine (magazzini). Il piano terra è composto di cinque unità immobiliari ad uso negozio con accesso diretto dal sub.56 (portico ad uso pubblico) e di un'area urbana sub.57 sempre ad uso pubblico. Il piano primo è composto di due unità ad uso ufficio o studio privato e quattro abitazioni di cui due collegate verticalmente al piano secondo che comprende altre quattro abitazioni. Il piano terzo è composto di tre abitazioni ed il piano quarto e quinto di due abitazioni collegate verticalmente.

L'unità oggetto di stima si trova al piano primo, con accesso dal portico comune al piano terra al civico 82, raggiungibile da scala condominiale e ascensore. L'orientamento prevalente è Nord-Ovest, con affaccio sulla Via Piazzì. Trattasi di unità uso ufficio (studio privato) composta di quattro vani, disimpegno, antibagno e bagno (w.c.) e terrazzo a Sud-Ovest con accesso da vano uso ufficio n. 4.

L'unità risulta censita al Fg.33 mappale 495 Sub.64 Cat. A/10 Cl. 2 Vani 4,5 R.C. € 1.533,88

Fanno parte della proprietà, in proporzione millesimale pari a 37,085, le parti comuni del Condominio "Piazzì 2", censite rispettivamente al Fg.33 mappale 495 Sub.1 (B.C.N.C. scale, rampe, corridoi, ascensori) - Sub.56 (portico ad uso pubblico) - Sub.57 (area urbana ad uso pubblico)

Lo stato di conservazione si può considerare buono in riferimento alla vetustà del fabbricato, con inizio lavori nel 1991 e portato a termine nel 1993/1994.

L'unità presenta le pareti intonacate e tinteggiate di bianco, la pavimentazione in marmo nero ad eccezione di un vano con parquet, i serramenti in buono stato con doppio vetro, così come gli impianti elettrico ed idraulico; il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano da caldaia interna. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di ceramica per esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 495 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.533,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIAZZI N.82, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.525,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.187,86
Data della valutazione:	20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9 + 9, stipulato il 01/01/2016, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 29/01/2016 a UT Milano 1 ai nn. 2171 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.400,00.

Come da richiesta di informazioni alla Agenzia delle Entrate di Sondrio con PEC protocollata al n. 54948 in data 06/10/2023, relativa alla richiesta di contratti di locazione per i soggetti eseguiti in merito all'unità immobiliare sita in Sondrio, Via Giuseppe Piazzi n. 82 e censita al Fg.33 mappale 495 sub.64 (ex sub.63 - ex sub.7) ho ricevuto PEC di risposta in evasione alla richiesta in data 09/10/2023, nella quale si comunica che risulta registrato all'anagrafe tributaria il seguente contratto di locazione: N.2171 serie 3t reg to in data 29/01/2016 presso U T Milano 1. La durata del contratto è dal 01/01/2017 al 31/12/2024. Si allega copia.

Vedi allegato 7 - Contratto di affitto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

È stata eseguita una visura aggiornata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, per nominativo e per identificativo catastale, con l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni le cui risultanze sono riportate nell'Allegato 6 ISPEZIONE IPOTECARIA oltre a specifica. **TUTTE LE ISCRIZIONI IN RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO DOVRANNO ESSERE CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA.**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/06/2022 a SONDRIO ai nn. R.G. 7614 / R.P. 793, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 08/08/2011 a SONDRIO ai nn. R.P. 1316 / R.G. 8977, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/02/2022 a SONDRIO ai nn. R.G. 1642 / R.P. 1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, trascritta il 28/04/2023 a SONDRIO ai nn. R.G. 5311 / R.P. 4431, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 741,70
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.337,26
Millesimi condominiali:	37,085

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è parte di un edificio in condominio denominato "Piazzi 2" e tutte le informazioni relative alle avvertenze per l'acquirente di cui sopra mi sono state fornite su mia richiesta dall'Amministratore pro-tempore del Condominio di cui le specifiche all'allegato 8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/03/1994 a firma di Schiantarelli Giandomenico ai nn. Rep.io n. 48483 di repertorio, trascritto il 29/03/1994 a SONDRIO ai nn. R.P. 2269 / R.G. 2784

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/03/1994 a firma di Schianterelli Giandomenico ai nn. Rep.io n. 48483 di repertorio, trascritto il 29/03/1994 a SONDRIO ai nn. R.P. 2269 / R.G. 2784

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato 4 - Destinazione urbanistica - Zona di PGT Vigente - PdR e NTA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Prot. 17.172/90 Reg. 70/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale, presentata il 24/12/1990, rilasciata il 08/07/1991

Concessione edilizia N. **Prot. 16251 Reg. 157/C** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla chiusura dei pianerottoli a sbalzo del vano scale , presentata il 23/09/1992, rilasciata il 16/12/1992.

Il titolo è riferito solamente a pianerottoli a sbalzo del vano scale

Concessione edilizia N. **Prot. 5596 Reg. 96/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti al fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale, presentata il 26/03/1993, rilasciata il 02/08/1993

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Prot. 4317-161 Reg.9/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura delle due rampe di scale prospicienti Via Piazzini, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 02/06/1995, agibilità del 25/02/1997 con il n. Prot. 353 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tuf - Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle (artt.14-15 NTA) % 92,4

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree per servizi % 7,6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate lievi difformità sulla planimetria agli atti del catasto che sono state evidenziate nella planimetria ad cui all'allegato 2 in colore rosso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità evidenziate in colore rosso nella planimetria allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: €474,88

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SONDRIO VIA GIUSEPPE PIAZZI 82

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SONDRIO VIA GIUSEPPE PIAZZI 82, della superficie commerciale di **90,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio condominiale denominato "Piazzì 2" sito in Sondrio, Via Giuseppe Piazzì n. 82. Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra e due piani interrati, con due ingressi sulla Via Piazzì al piano terra dotati di vano scale con ascensore e rampa di accesso a Sud per i piani interrati ad uso autorimesse e cantine (magazzini). Il piano terra è composto di cinque unità immobiliari ad uso negozio con accesso diretto dal sub.56 (portico ad uso pubblico) e di un'area urbana sub.57 sempre ad uso pubblico. Il piano primo è composto di due unità ad uso ufficio o studio privato e quattro abitazioni di cui due collegate verticalmente al piano secondo che comprende altre quattro abitazioni. Il piano terzo è composto di tre abitazioni ed il piano quarto e quinto di due abitazioni collegate verticalmente.

L'unità oggetto di stima si trova al piano primo, con accesso dal portico comune al piano terra al civico 82, raggiungibile da scala condominiale e ascensore. L'orientamento prevalente è Nord-Ovest, con affaccio sulla Via Piazzì. Trattasi di unità uso ufficio (studio privato) composta di quattro vani, disimpegno, antibagno e bagno (w.c.) e terrazzo a Sud-Ovest con accesso da vano uso ufficio n. 4.

L'unità risulta censita al Fg.33 mappale 495 Sub.64 Cat. A/10 Cl. 2 Vani 4,5 R.C. € 1.533,88

Fanno parte della proprietà, in proporzione millesimale pari a 37,085, le parti comuni del Condominio "Piazzì 2", censite rispettivamente al Fg.33 mappale 495 Sub.1 (B.C.N.C. scale, rampe, corridoi, ascensori) - Sub.56 (portico ad uso pubblico) - Sub.57 (area urbana ad uso pubblico)

Lo stato di conservazione si può considerare buono in riferimento alla vetustà del fabbricato, con inizio lavori nel 1991 e portato a termine nel 1993/1994.

L'unità presenta le pareti intonacate e tinteggiate di bianco, la pavimentazione in marmo nero ad eccezione di un vano con parquet, i serramenti in buono stato con doppio vetro, così come gli impianti elettrico ed idraulico; il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano da caldaia interna. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di ceramica per esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 495 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 1.533,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIAZZI N.82, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

buono



ferrovia

nella media



tangenziale

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

buono



luminosità:

buono



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

buono



servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si allega visura CENED di APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER (il sub 7 ora è diventato sub.64)

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
Ufficio	85,10	x	100 %	=	85,10
Terrazzo	16,20	x	35 %	=	5,67
Totale:	101,30				90,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari locali (13/11/2023)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

tecnici operanti nel settore (13/11/2023)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.750,00

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (13/11/2023)

Valore minimo: 1.375,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Un valore medio minimo per condizione buona di manutenzione (tra ottimo € 1.500/mq e normale € 1.250/mq) = €



1.375,00/mq Un valore medio massimo per condizione buona di manutenzione (tra ottimo € 2.400/mq e normale € 1.500/mq)
= € 1.950,00/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'oggetto della presente relazione di stima riguarda la ricerca del valore di mercato dell'immobile, in questo caso prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobile sottoposto a procedimento esecutivo. Come metodologia di stima si è scelto il "metodo parametrico in base al prezzo medio". Tale procedimento è basato su due parametri ovvero un parametro tecnico: (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico: €/mq (euro al mq.) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Tali dati sono stati verificati con puntuali indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare. Nel caso specifico applicato alla presente valutazione è stato tenuto conto delle caratteristiche del bene, la sua accessibilità ed esposizione e paragonato con altre situazioni analoghe della zona. Per la stima nel presente elaborato si fa riferimento al valore a corpo (come da planimetria allegata) con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile. La consistenza è pari a mq. 90,77 che per un valore al mq. di euro 1.655,00 portano ad un valore dell'immobile pari ad euro 150.224,35. L'importo di € 1.655,00 / mq è la risultanza delle medie dei valori riscontrati ed in base allo stato effettivo di conservazione dell'immobile. Nel valore al mq sono comprese anche le parti comuni dell'edificio in relazione ai millesimi di proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,77 x 1.655,00 = **150.224,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Si arrotonda per difetto il valore totale complessivo	-224,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come metodologia di stima si è scelto il "metodo parametrico in base al prezzo medio". Tale procedimento è basato su due parametri ovvero un parametro tecnico: (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico: €/mq (euro al mq.) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Tali dati sono stati verificati con puntuali indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare e dai dati desunti dagli osservatori dei mercati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di SONDRIO, agenzie: SONDRIO, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO, ed inoltre: TECNICI OPERANTI NEL SETTORE

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	ufficio	90,77	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 474,88**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.525,12**

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: **€. 3.337,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.187,86**

data 20/11/2023

il tecnico incaricato
GRAZIANO NESINA

