

**COPIA DI CORTESIA**



# **TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

# **110/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINANZA & FACTOR S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA BARBARA LICITRA

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/01/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. MARCO BORDONI**

CF:BRDMRC82H14I829O  
con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 54/1  
telefono: 0342492419  
fax: 0342496081  
email: marco.bordoni82@gmail.com  
PEC: marco.bordoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 1

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

**A**

**ristorante** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **402,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **ristorante** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio " Residence Valtellina". L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale del Gavia, a ridosso delle piste da sci. L'immobile, alla data del sopralluogo, versa in pessimo stato di conservazione. Risulta evidente l'inizio di opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria mai ultimate. Completano il corpo, due lastrici solari subalterni 91 e 92 rispettivamente di 111 e 505 mq. Il sub. 91 è l'area dalla quale si accede al ristorante adiacente alla strada del Gavia, mentre il subalterno 92 è l'area adiacente alla pista da sci ed è accessibile dalla scala esterna insistente sul subalterno 91. Il lastrico sub. 91 è pavimentato con piastrelloni flottanti di cemento, mentre il sub. 92 con masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 365 mq, rendita 6.258,43 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
in origine subalterno 1 in categoria D/2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

**A.1 altro terreno**, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **14,43** Mq.  
Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 111 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

in origine subalterno 1 in categoria D/2. Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

**A.2 altro terreno**, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **55,55** Mq.  
Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 505 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

in origine subalterno 1 in categoria D/2. Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente

di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

**B**

**deposito/magazzino** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è una **ex sala TV dell'originario albergo**, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, era evidente l'inizio dei lavori di cui alla D.I.A. n. 691/2013 e mai ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira, 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
ex sala TV dell'originario albergo.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

**B.3** **altro terreno**, composto da area di pertinenza esterna , sviluppa una superficie commerciale di **50,71** Mq. trattasi di area verde, in pendenza, di pertinenza del subalterno 183 (vedi scheda catastale n. 2). Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>497,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>120,69 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 793.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 793.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'immobile versava in pessimo stato di conservazione.**

## 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:*

**servitù di passaggio coattivo**, stipulata il 09/11/2004 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 72456 di repertorio, trascritta il 20/12/2004 a Sondrio ai nn. r.g. 16760 - r.p. 13259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE.

1. a carico del lastrico solare, particella 53 subalterno 91 ed a favore delle unità, particella 53 subalterni 84, 87, 90 e 92 per passaggio pedonale; 2. a carico della particella 53 subalterno 90 ed a favore delle unità, particella 53 subalterni 84 e 87 per passaggio pedonale da utilizzarsi unicamente come uscita di sicurezza.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 7.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 170.147,85**

Millesimi condominiali: **85,223**

Ulteriori avvertenze:

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di spettanza del ristorante subalterno 90 alla data della presente

risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 23.538,00 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 171.147,85;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 7.405,63.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **316/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di POSIZIONAMENTO FORNO A LEGNA E INSTALLAZIONE CANNA FUMARIA ESTERNA, presentata il 09/12/2005 con il n. 7686 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 53 ex sub. 706 (ristorante sub. 90)

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere,

negozio vicinato. .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (procedura DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali comprensive di oneri e spese accessorie: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 90 (ristorante)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

## RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

**ristorante** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **402,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **ristorante** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio " Residence Valtellina". L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale del Gavia, a ridosso delle piste da sci. L'immobile, alla data del sopralluogo, versa in pessimo stato di conservazione. Risulta evidente l'inizio di opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria mai ultimate. Completano il corpo, due lastrici solari subalterni 91 e 92 rispettivamente di 111 e 505 mq. Il sub. 91 è l'area dalla quale si accede al ristorante adiacente alla strada del Gavia, mentre il subalterno 92 è l'area adiacente alla pista da sci ed è accessibile dalla scala esterna insistente sul subalterno 91. Il lastrico sub. 91 è pavimentato con

piastrelloni flottanti di cemento, mentre il sub. 92 con masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 365 mq, rendita 6.258,43 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
in origine subalterno 1 in categoria D/2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito.

La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **RISTORANTE** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale del Gavia. L'immobile versa in pessimo stato di conservazione. Risulta evidente l'inizio di opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria di cui alla D.I.A. n. 691/2013 e mai ultimate, l'immobile **per poter essere rimesso in esercizio necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria**. Completano il corpo, due lastrici solari subalterni 91 e 92 rispettivamente di 111 e 505 mq. Il sub. 91 è l'area dalla quale si accede al ristorante adiacente alla strada del Gavia, mentre il subalterno 92 è l'area adiacente alla pista da sci ed è accessibile dalla scala esterna insistente sul subalterno 91. Il lastrico sub. 91 è pavimentato con piastrelloni flottanti di cemento, mentre il sub. 92 con masselli autobloccanti.

**A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 25/11/2016, IL C.T.U., RITIENE CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 81 MAPPALI 411, 521, 53 SUBALTERNI 99 - 100, DEBBANO ESSERE STRALCIATI DAL PROCEDIMENTO IN QUANTO PRIVI DI VALORE COMMERCIALE E DI CONSEGUENZA DIFFICILMENTE VENDIBILI. NELLO SPECIFICO I MAPPALI 411 E 521 FANNO PARTE DELL'AREA DI OCCUPAZIONE DELLA PISTA DA SCI, I SUBALTERNI 99 E 100 DERIVANO DAL SUB. 84 (B.C.N.C.) E SI TRATTA RISPETTIVAMENTE DI UNA PORZIONE DI CORRIDOIO (SUB. 99) DAL QUALE SI ACCEDE AI SUBALTERNI 64 - 65 E DI UN PICCOLO VANO (SUB. 100) ALL'INTERNO DEL QUALE SONO ALLOGGIATI PARTE DEGLI IMPIANTI COMUNI.**

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
ristorante	398,00	x	100 %	=	398,00
cavedio (intercapedine)	44,00	x	10 %	=	4,40
<b>Totale:</b>	<b>442,00</b>				<b>402,40</b>

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **14,43** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 111 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

in origine subalterno 1 in categoria D/2. Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

**altro terreno**, composto da lastrico solare, sviluppa una superficie commerciale di **55,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 505 mq, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2004 protocollo n. SO0113430 in atti dal 09/11/2004



Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

in origine subalterno 1 in categoria D/2. Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: visto il periodo storico e la crisi economica in atto, al momento non vi è domanda di beni immobili aventi la medesima destinazione d'uso.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, si è tenuto conto che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. Dalle interviste con gli operatori immobiliari è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, tiene conto di un valore minimo di circa 1.500,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.800,00 €/mq. Pertanto, si ritiene congruo poter attribuire al bene in esame un valore unitario pari a **1.700,00 €/mq. Dovendo determinare il valore di stima prudenziale, tenuto conto dello stato di conservazione in cui versa il bene, viene applicata una decurtazione sul valore complessivo, pari al 15%.**

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **803.046,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura	-120.456,90
arrotondamento al minor importo	-89,10

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 682.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 682.500,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

**DEPOSITO/MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito/magazzino** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è una **ex sala TV dell'originario albergo**, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, era evidente l'inizio dei lavori di cui alla D.I.A. n. 691/2013 e mai ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira, 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
ex sala TV dell'originario albergo.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in

legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di ex **sala TV dell'originario albergo**, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, era evidente l'inizio dei lavori di cui alla D.I.A. n. 691/2013 e mai ultimati. **L'immobile necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria.** Completa il corpo un'area esterna a verde di pertinenza (VEDI SCHEDA N. 2 DELLA PLANIMETRIA CATASTALE).

#### 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
locale ex sala TV	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da area di pertinenza esterna , sviluppa una superficie commerciale di **50,71** Mq. trattasi di area verde, in pendenza, di pertinenza del subalterno 183 (vedi scheda catastale n. 2). Nel determinare la consistenza si è applicato un coefficiente di riduzione pari al 25% per i primi 25 mq. e del 10% per la superficie rimanente.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2017)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: magazzini - stato di conservazione NORMALE

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

la valutazione del corpo ed in particolare il valore unitario attribuito pari a 900,00 €/mq. tengono conto che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. **Dovendo determinare il valore di stima prudenziale, e tenuto conto dello stato di conservazione in cui versa il bene, si è applicata una decurtazione sul valore complessivo pari al 15%.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	900,00	=	<b>85.500,00</b>
Valore superficie accessori:	50,71	x	900,00	=	<b>45.639,00</b>
					<b>131.139,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura	-19.670,85
arrotondamento al maggior importo	31,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 111.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 111.500,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica. **Nell'attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	ristorante	402,40	69,98	682.500,00	682.500,00
B	deposito/magazzino	95,00	50,71	111.500,00	111.500,00
				<b>794.000,00 €</b>	<b>794.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 793.000,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 793.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 2

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **locale deposito/ripostiglio** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, **occorre evidenziare che detta unità potrebbe essere facilmente trasformabile in box doppio.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 62,44 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
in origine subalterno 1 in categoria D/2. La presente unità potrebbe essere trasformata, con un cambio di destinazione d'uso, in box doppio.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 37.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'immobile versava in pessimo stato di conservazione.**

## 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:

**servitù di passaggio coattivo**, stipulata il 09/12/2004 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 72456 di repertorio, trascritta il 20/12/2004 a Sondrio ai nn. r.g. 16760 - r.p. 13259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE.  
A carico del locale deposito, particella 53 subalterno 127 ed a favore delle parti comuni dell'intero compendio immobiliare per permettere l'accesso al locale centrale termica, porzione di particella 53 subalterno 84, per la manutenzione di quanto installato in detto locale.

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 957,94

Millesimi condominiali:

**3.596**

Ulteriori avvertenze:

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di spettanza del ristorante subalterno 90 alla data della presente risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 341,13 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 957,94;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 281,56.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:



Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione planimetrica (errata indicazione degli accessi all'unità immobiliare)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (procedura DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali comprensive di oneri e spese accessorie: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 127

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **locale deposito/ripostiglio** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, **occorre evidenziare che detta unità potrebbe essere facilmente trasformabile in box doppio**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 62,44 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: secondo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.  
in origine subalterno 1 in categoria D/2. La presente unità potrebbe essere trasformata, con un cambio di destinazione d'uso, in box doppio.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le

strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **LOCALE DI DEPOSITO** ubicato al piano secondo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) l'unità versava in pessimo stato di conservazione, **occorre evidenziare che detta unità potrebbe essere facilmente trasformabile in box doppio.**

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
cantina	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 900,00 = **38.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	43,00	0,00	38.700,00	38.700,00
				<b>38.700,00 €</b>	<b>38.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.900,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 3

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è una di **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'accesso avviene dal locale contatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal **LOTTO 3** al **LOTTO 12** della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è una di **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'accesso avviene dal locale contatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 09/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'accesso avviene dal locale contatori.

#### 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	
cantina	14,00	x	100 %	=	14,00

<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>	<b>14,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 800,00 = **11.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				<b>11.200,00 €</b>	<b>11.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.200,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.200,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 4

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 170 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: 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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;

- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

### **CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 170 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: piano seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a

biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub.154, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

#### 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
cantina più ripostiglio	33,00	x	100 %	=	33,00
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>33,00</b>

#### VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 800,00 = **26.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	33,00	0,00	26.400,00	26.400,00
				<b>26.400,00 €</b>	<b>26.400,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.400,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 5

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 24,02 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 13.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;

- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

### **CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 24,02 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina s.n.c., piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello

Stelvio.

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

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
cantina	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	17,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				<b>13.600,00 €</b>	<b>13.600,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.600,00**



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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 6

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheria 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al terzo piano seminterrato facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 174 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;

- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHERIA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheria 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al terzo piano seminterrato facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 174 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello

Stelvio.

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

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
cantina	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 800,00 = **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	13,00	0,00	10.400,00	10.400,00
				<b>10.400,00 €</b>	<b>10.400,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.400,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 7

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Valfurva, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 176 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

**B**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Valfurva, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,61 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**20,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare sub. 176.**

### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:	

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE VALFURVA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Valfurva, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del

complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 176 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 20,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.








#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media 
esposizione:	nella media 
luminosità:	nella media 
panoramicità:	nella media 
impianti tecnici:	nella media 
stato di manutenzione generale:	nella media 
servizi:	nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito.

La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina".

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
cantina	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 800,00 = **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.400,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE VALFURVA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Valfurva, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,61 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.








#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media 
esposizione:	nella media 
luminosità:	nella media 
panoramicità:	nella media 
impianti tecnici:	nella media 
stato di manutenzione generale:	nella media 
servizi:	nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna e la posa della porta d'accesso

#### 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
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>7,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 800,00 = **5.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-1.120,00
arrotondamento al maggior importo	20,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	13,00	0,00	10.400,00	10.400,00
B	cantina	7,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>14.900,00 €</b>	<b>14.900,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.900,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 8

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 1/A, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui la controsoffittatura a **copertura degli impianti condominiali**, l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 178 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 19,21 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 8.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

pignoramento, stipulata il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della

presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 1/A, FRAZIONE SANTA CATERINA

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 1/A, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui la controsoffittatura a **copertura degli impianti condominiali**, l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 178 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 19,21 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui la controsoffittatura a **copertura degli impianti condominiali**, l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

#### 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
cantina	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 800,00 = **10.400,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-1.560,00
arrotondamento al maggior importo	60,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	13,00	0,00	8.900,00	8.900,00
				<b>8.900,00 €</b>	<b>8.900,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.900,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 9

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

**A cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 179 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 14,41 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 6.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: 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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;

- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 179 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 14,41 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il

traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

#### 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	
cantina	10,00	x	100 %	=	10,00

<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>	<b>10,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 700,00 = **7.000,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-700,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.300,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	10,00	0,00	6.300,00	6.300,00
				<b>6.300,00 €</b>	<b>6.300,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.300,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 10

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

**A**

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 180 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

### **CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina", posto al piano terzo seminterrato. L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 180 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 12,81 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 463 - 57 - 55, strada comunale, mappale 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il

traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

cantina	8,00	x	100 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>8,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 800,00 = **6.400,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-640,00
arrotondamento al maggior importo	40,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	8,00	0,00	5.800,00	5.800,00
				<b>5.800,00 €</b>	<b>5.800,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.800,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 11

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

**A cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 181 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,61 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

**B cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 14,41 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**16,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:	

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del

sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 181 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,61 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa

Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

**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
cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>7,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 7,00 x 800,00 = **5.600,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-560,00
arrotondamento al minor importo	-40,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente lotto, è una **cantina** ubicata al piano terzo seminterrato del

complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". L'unità alla data del sopralluogo si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 14,41 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della

diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **CANTINA** di nuova realizzazione derivante dall'ex sub. 152, ubicata al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina". Alla data del sopralluogo (25/11/2016) si presenta al rustico, restano da ultimare parte delle opere di finitura interna tra cui l'impianto elettrico e la posa della porta d'accesso.

**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
cantina	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>9,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 9,00 x 800,00 = **7.200,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
opere di completamento e finitura	-720,00
arrotondamento al maggior importo	20,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio,

conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	7,00	0,00	5.000,00	5.000,00
B	cantina	9,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				<b>11.500,00 €</b>	<b>11.500,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.500,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 12

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

**A** **cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n. 2 unità con accesso indipendente un tempo adibite a bagni e posti al servizio dell'ex albergo. Attualmente risultano accastate in un unico subalterno (184) in categoria C/2, **cantine**, ubicate al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina" con accesso indipendente l'una dall'altra. All'interno risultano ancora presenti i sanitari, pertanto la **trasformazione d'uso in cantina/e comporta limitati interventi edilizi di rimozione dei sanitari ed eventualmente di demolizione dei divisori.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 - 464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013.**

Come da prospetto fornito dall'amministratore di condominio **Silvio Andreola** con studio in Valfurva via Gleirè n.1, le spese di condominio di competenza delle unità dal LOTTO 3 al LOTTO 12 della presente relazione risultano essere:

- CONSUNTIVO 2015-2016 € 4.488,92 - - - RATE VERSATE € 0,00;
- SALDO ES. 2015-2016 COMPRENSIVO DEL DEBITO PREGRESSO € 12.726,21;
- PREVENTIVO GESTIONE 2016-2017 € 3.704,99.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **21/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CIVILE, presentata il 10/09/1976, rilasciata il 01/12/1976 con il n. 3888 di protocollo, agibilità del 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a ex mappali 52-53

DENUNCIA DI INIZIO LAVORI N. **691/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICA INTERNA E FORMAZIONE DI NUOVE APERTURE, presentata il 08/10/2013 con il n. 5197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I lavori hanno avuto inizio ma non sono stati ultimati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali comprensive di oneri e spese accessorie: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 184

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA 3, FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a VALFURVA via Plagheira 3, frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n. 2 unità con accesso indipendente un tempo adibite a bagni e posti al servizio dell'ex albergo. Attualmente risultano accastate in un unico subalterno (184) in categoria C/2, **cantine**, ubicate al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina" con accesso indipendente l'una dall'altra. All'interno risultano ancora presenti i sanitari, pertanto la **trasformazione d'uso in cantina/e comporta limitati interventi edilizi di rimozione dei sanitari ed eventualmente di demolizione dei divisorii**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo seminterrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 53 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 27,22 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira n. 1/A, piano: terzo seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 19/11/2015 protocollo n. SO0113779  
Coerenze: dell'intero mappale 53 da nord in senso orario - strada comunale di via Magliaga, mappali 463 - 57 - 55, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappali 520 -

464.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 6 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di n. 2 unità con accesso indipendente un tempo adibite a bagni e posti al servizio dell'ex albergo. Attualmente risultano accastate in un unico subalterno (184) in categoria C/2, **CANTINE**, ubicate al piano terzo seminterrato del complesso immobiliare denominato Condominio "Residence Valtellina" con accesso indipendente l'una dall'altra. All'interno risultano ancora presenti i sanitari, pertanto la **trasformazione d'uso in cantina/e comporta limitati interventi edilizi di rimozione dei sanitari ed eventualmente di demolizione dei divisorii.**

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
cantina	21,00	x	100 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>21,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 800,00 = **16.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere edili necessarie alla trasformazione da servizi igienici a cantina	-3.360,00
arrotondamento al minor importo	-40,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	21,00	0,00	13.400,00	13.400,00
				<b>13.400,00 €</b>	<b>13.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.600,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 13

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

**A ristorante** a VALFURVA via Gavia s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente corpo, è un **ristorante** ubicato al piano secondo facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dalle aree esterne di pertinenza adiacenti alla strada provinciale del Gavia, a ridosso delle piste da sci. L'immobile, alla data del sopralluogo, versava in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, rendita 1.545,50 Euro, indirizzo catastale: via Gavia, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1993.

**B ingresso ex discoteca** a VALFURVA via Gavia s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente corpo, è l'**ingresso/guardaroba** di quella che un tempo era la discoteca (ex sub. 37), è ubicata al piano secondo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". Risulta collegata da una porta interna al ristorante sub. 36. L'immobile, alla data del sopralluogo, versava in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, rendita 824,27 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**340,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 464.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 464.500,00
Data della valutazione:	18/01/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 5.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 5.215,50
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 42.559,25
Millesimi condominiali:	86.13
Ulteriori avvertenze:	

**I millesimi di proprietà pari a 86.13, sono riferiti al solo subalterno 36 (ristorante) e, per tanto, non tengono conto del subalterno 59 (corpo B del presente lotto). Relativamente all'unità di cui al corpo B, non risulta possibile indicare i millesimi condominiali. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui alla D.I.A. n. 691/2013 sull'originario sub. 37 (ex. discoteca).**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/A e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2453/1993, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori

di MODIFICA INTERNA PER REALIZZAZIONE SERVIZI IGIENICI PRIVI DI BARRIERE ARCHITETTONICHE, presentata il 20/05/1993 con il n. 2195 di protocollo, rilasciata il 03/06/1993 con il n. 2453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ex mappale 514 (ristorante sub. 36)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA GAVIA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

**RISTORANTE**

## DI CUI AL PUNTO A

**ristorante** a VALFURVA via Gavia s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente corpo, è un **ristorante** ubicato al piano secondo facente parte del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dalle aree esterne di pertinenza adiacenti alla strada provinciale del Gavia, a ridosso delle piste da sci. L'immobile, alla data del sopralluogo, versava in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 105 mq, rendita 1.545,50 Euro, indirizzo catastale: via Gavia, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1993.

### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si

compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **RISTORANTE** ubicato al piano secondo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dalle aree esterne di pertinenza adiacenti alla strada provinciale del Gavia, a ridosso delle piste da sci. L'immobile, alla data del sopralluogo, versa in pessimo stato di conservazione.

**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
ristorante	250,00	x	100 %	=	250,00
<b>Totale:</b>	<b>250,00</b>				<b>250,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

agenzie immobiliari di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: visto il periodo storico e la crisi economica in atto, al momento non vi è domanda di beni immobili aventi la medesima destinazione d'uso.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, si è tenuto conto che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. Dalle interviste con gli operatori immobiliari è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, tiene conto di un valore minimo di circa 1.500,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.800,00 €/mq. Pertanto, si ritiene congruo poter attribuire al bene in esame un valore unitario pari a **1.700,00 €/mq. Dovendo determinare il valore di stima prudenziale, tenuto conto dello stato di conservazione in cui versa il bene, viene applicata una decurtazione sul valore complessivo, pari al 15%.**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **425.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura	-63.750,00
arrotondamento al maggior importo	50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 361.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 361.300,00**

BENI IN VALFURVA VIA GAVIA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## INGRESSO EX DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO B

**ingresso ex discoteca** a VALFURVA via Gavia s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare del presente corpo, è **l'ingresso/guardaroba** di quella che un tempo era la discoteca (ex sub. 37), è ubicata al piano secondo del complesso immobiliare deonominato Condominio "Sovrappassi". Risulta collegata da una porta interna al ristorante sub. 36. L'immobile, alla data del sopralluogo, versava in pessimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 56 mq, rendita 824,27 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **INGRESSO/GUARDAROBA EX DISCOTECA** ubicato al piano secondo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità risulta direttamente collegata al ristorante sub. 36 tramite una porta interna.

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
ingresso ex discoteca	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, si è tenuto conto che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della provincia di Sondrio e le agenzie immobiliari della zona. Dalle interviste con gli operatori immobiliari è emerso che la fascia economica, entro la quale collocare il bene oggetto di stima, tiene conto di un valore minimo di circa 1.200,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.500,00 €/mq. Pertanto, si ritiene congruo poter attribuire al bene in esame un valore unitario pari a **1.350,00 €/mq. Dovendo determinare il valore di stima prudenziale, tenuto conto dello stato di conservazione in cui versa il bene, viene applicata una decurtazione sul valore complessivo, pari al 15%.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **121.500,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura	-18.225,00
arrotondamento al minor importo	-75,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica. **Occorre segnalare che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	ristorante	250,00	0,00	361.300,00	361.300,00
B	ingresso ex discoteca	90,00	0,00	103.200,00	103.200,00
				<b>464.500,00 €</b>	<b>464.500,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 464.500,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 464.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 14

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheria s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHERIA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

### **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheria s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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	
box	26,00	x	100 %	=	26,00

<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>	<b>26,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 1.700,00 = **44.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	26,00	0,00	44.200,00	44.200,00
				<b>44.200,00 €</b>	<b>44.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.200,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 15

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.25 - min. 2.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.25 - min. 2.05. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

eccellente

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
box	17,00	x	100 %	=	17,00

<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>	<b>17,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.700,00 = **28.900,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	17,00	0,00	28.900,00	28.900,00
				<b>28.900,00 €</b>	<b>28.900,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.900,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 16

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

**A**

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.45 - min. 2.25. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 411 - 514 - 521, strada comunale, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

### **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.45 - min. 2.25. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario - strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia, mappali 411 - 514 - 521, strada comunale, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

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
box	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.700,00 = **27.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	16,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				<b>27.200,00 €</b>	<b>27.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 17

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.10 - min. 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.10 - min. 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel

2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.700,00 = **27.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	16,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				<b>27.200,00 €</b>	<b>27.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 18

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.10 - min. 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

### **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 3.10 - min. 2.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.700,00 = **27.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	16,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				<b>27.200,00 €</b>	<b>27.200,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 19

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

**A** **posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.45 - min. 1.42. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

**B** **cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo adibito a **bagni dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in cantina. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.85 - min. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.120,00
Data della valutazione:	18/01/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/A e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 63A/84, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova

realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.45 - min. 1.42. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via



Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **POSTO AUTO COPERTO** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

**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
posto auto coperto	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: posti auto coperti - stato di conservazione NORMALE

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, considerato che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 15,00 x 1.200,00 = **18.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo adibito a **bagni dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in cantina. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.85 - min. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato tra il 1979 e il 1981 e si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato tra il 1984 e il 1985 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BAGNI DELL'EX DISCOTECA** ubicati al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in **CANTINA**. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile), che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

**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
cantina (ex bagni discoteca)	8,00	x	100 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>8,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 8,00 x 800,00 = **6.400,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura consistenti nella rimozione dei sanitari presenti e adeguamento degli impianti.	-1.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 5.120,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 5.120,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	posto auto	15,00	0,00	18.000,00	18.000,00
B	cantina	8,00	0,00	5.120,00	5.120,00
				<b>23.120,00 €</b>	<b>23.120,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.120,00**

### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.120,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 20

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

**A** **posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.65 - min. 1.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

**B** **cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo adibito a **bagni dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in cantina. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.85 - min. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.760,00
Data della valutazione:	18/01/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI

## PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/A e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485



PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.65 - min. 1.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio

"Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **POSTO AUTO COPERTO** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

**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
posto auto coperto	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: posti auto coperti - stato di conservazione NORMALE

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, considerato che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 15,00 x 1.200,00 = **18.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 18.000,00

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo adibito a **bagni dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in cantina. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.85 - min. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BAGNI DELL'EX DISCOTECA** ubicati al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in **CANTINA**. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile), che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

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
cantina (ex bagni discoteca)	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>9,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,00 x 800,00 = **7.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura consistenti nella rimozione dei sanitari presenti e	-1.440,00

adeguamento degli impianti.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.760,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	posto auto	15,00	0,00	18.000,00	18.000,00
B	cantina	9,00	0,00	5.760,00	5.760,00
				<b>23.760,00 €</b>	<b>23.760,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.760,00**

### 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 **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.760,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 21

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

**A** **posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.65 - min. 1.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

**B** **posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.85 - min. 1.66. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

**C** **cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo al servizio dell'originaria discoteca oggi destinato a **cantina** ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso, come evidenziato nella planimetria catastale, avviene direttamente dal subalterno 50 (posto auto scoperto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.95 -



min. 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.65 - min. 1.50. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **POSTO AUTO COPERTO** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
posto auto coperto	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: posti auto coperti - stato di conservazione NORMALE

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, considerato che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.200,00 = **16.800,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.800,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **posto auto coperto** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.85 - min. 1.66. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **POSTO AUTO COPERTO** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

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
posto auto coperto	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: posti auto coperti - stato di conservazione NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, considerato che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.200,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.200,00 = **19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.200,00**

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un vano un tempo al servizio dell'originaria discoteca oggi destinato a **cantina** ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso, come evidenziato nella planimetria catastale, avviene direttamente dal subalterno 50 (posto auto scoperto)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 2.95 - min. 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 13,38 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di vano un tempo al servizio dell'originaria discoteca oggi destinato a **CANTINA** ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso, come evidenziato nella planimetria catastale, avviene direttamente dal subalterno 50 (posto auto scoperto).

#### 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
cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 800,00 = **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	posto auto	14,00	0,00	16.800,00	16.800,00
B	posto auto	16,00	0,00	19.200,00	19.200,00
C	cantina	10,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>44.000,00 €</b>	<b>44.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 22

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

**A** **box doppio** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box doppio** derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto del presente lotto è di nuova realizzazione, l'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 4.00 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 52,42 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box doppio** derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto del presente lotto è di nuova realizzazione, l'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 4.00 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 52,42 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel

2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX DOPPIO** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto del presente lotto è di nuova realizzazione, l'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
box doppio	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione e tenuto conto che si tratta di box doppio, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.550,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.600,00 = **57.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box doppio	36,00	0,00	57.600,00	57.600,00
				<b>57.600,00 €</b>	<b>57.600,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.600,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 23

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 5.10 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 30.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

##### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: 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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

### **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 5.10 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 23,96 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594

Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto del presente lotto è di nuova realizzazione, l'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

#### 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
-------------	-------------	--------	-------------

box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.700,00 = **30.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	18,00	0,00	30.600,00	30.600,00
				<b>30.600,00 €</b>	<b>30.600,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.600,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 24

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

**A** **box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.** L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 4.85 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

**B** **cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è il **locale tecnico dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, al fine della trasformazione d'uso in cantina, è necessaria la rimozione di tutta l'impiantistica presente, un tempo al servizio della discoteca. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c.) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 2.85 - min. 1.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.100,00
Data della valutazione:	18/01/2017

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

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione. **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare sub. 53.**

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

**Essendo l'unità in esame di nuova costruzione, in quanto porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolte. Occorrerà adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 63/A e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-

485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da valutare in quanto alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è un **box** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". **Alla data del sopralluogo (25/11/2016) non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.** L'accesso avviene direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di max. 4.85 - min. 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si

compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **BOX** di nuova realizzazione derivante dall'originario sub. 37 (ex discoteca) e ubicato al piano terzo del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto del presente lotto è di nuova realizzazione, l'accesso avviene dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante.

**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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

agenzia immobiliare di Bormio (01/12/2016)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: box - stato di conservazione NORMALE

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 16,00 x 1.700,00 = **27.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 27.200,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.200,00

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **18,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è il **locale tecnico dell'originaria discoteca** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, al fine della trasformazione d'uso in cantina, è necessaria la rimozione di tutta l'impiantistica presente, un tempo al servizio della discoteca. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c.) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 2.85 - min. 1.00. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 36,31 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **LOCALE TECNICO DELL'ORIGINARIA DISCOTECA** ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi" ed accatastato come **CANTINA**. L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, al fine della trasformazione d'uso in cantina, è necessaria la rimozione di tutta l'impiantistica presente. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

#### 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
cantina (ex locale tecnico)	18,00	x	100 %	=	18,00
porzione con altezza compresa tra 1.50 - 1.00 m.	6,00	x	10 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>18,60</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,60 x 600,00 = **11.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di adeguamento completamento e finitura consistenti nella rimozione e smaltimento dell'impiantistica presente	-2.232,00
arrotondamento al minor importo	-28,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 8.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 8.900,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato e ritenuto più idoneo è quello "sintetico comparativo", con il quale si individuano, tramite ricerche di mercato, i prezzi medi praticati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto che il bene in esame è di nuova realizzazione, si ritiene di poter attribuire, in via prudenziale, il valore unitario pari a 1.700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	box singolo	16,00	0,00	27.200,00	27.200,00
B	cantina	18,60	0,00	8.900,00	8.900,00
				<b>36.100,00 €</b>	<b>36.100,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.100,00

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2016

## LOTTO 25

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

**A** **deposito/magazzino** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è il **soppalco dell'originaria discoteca** attualmente destinato a **deposito/magazzino** e ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in locale di deposito/magazzino. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.50 - min. 1.35. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 233,13 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga, mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sondrio e di Brescia non risultano in essere contratti di locazione.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 21/10/2004 a firma di Notaio Calini Giovanni Battista ai nn. 71572 di repertorio, iscritta il 22/10/2004 ai nn. r.g. 13938 - r.p. 1780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Occorre segnalare l'avvenuto frazionamento in quote (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE ALLEGATA)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2016 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2957 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 ai nn. r.g. 5327 - r.p. 636, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 464.125,73

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

**pignoramento**, stipulato il 29/06/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sondrio ai nn. 912/2016 di repertorio, trascritta il 27/07/2016 a Sondrio ai nn. r.g. 7906 - r.p. 6331, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

**Essendo l'unità in esame porzione derivante dall'ex sub. 37 (discoteca), non risulta possibile indicare i millesimi condominiali ne tanto meno eventuali spese scadute ed insolute. Occorrerà**

**adottare delle nuove tabelle millesimali che tengano conto della nuova distribuzione e degli interventi di cui al P.D.C. n. 63a/84.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Giovanni Battista Calini ai nn. 85028 di repertorio, registrato il 05/06/2008 a Brescia ai nn. 8995, trascritto il 06/06/2008 a Brescia ai nn. 6973/5543, in forza di atto di trasferimento di sede sociale

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale (dal 17/04/1991 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di Notaio Franco Cederna ai nn. 8916/1385 di repertorio, registrato il 02/05/1991 a Morbegno ai nn. 490, trascritto il 27/06/1991 a Sondrio ai nn. 6394/5324, in forza di atto di trasferimento sede e modifica di denominazione sociale.

In precedenza S. 20 S.R.L. con sede in Bormio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2004 fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 06/07/2004 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 2320 di repertorio, trascritto il 16/07/2004 ai nn. registro generale n. 9798 - registro particolare n. 7819, in forza di decreto di trasferimento

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **63/A** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sovrappassi strada Magliaga e strada statale con box interrati e sottostanti, presentata il 23/03/1984, rilasciata il 03/07/1984, agibilità del 13/05/1986.

Il titolo è riferito solamente a Condominio "Sovrappassi" ex mappali 35-343-411-412-451-464-465-484-485

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **63A/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DISCOTECA AD AUTORIMESSA CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 09/04/2013 con il n. 1904 di protocollo, rilasciata il 12/08/2013 con il n. 4233 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappale 451 sub. 7 (ex. discoteca).

Occorre segnalare che i lavori di cui al suddetto Permesso di Costruire risultano ultimati per quanto riguarda i box e i posti auto al piano terzo. Restano da ultimare i lavori relativi alle cantine.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 42 del 20/12/2013, l'immobile ricade in zona RES\_3 - tessuti in fase di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 5.6.4 delle N.T.A.. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: residenziale, uffici e terziario, artigianale di servizio, pubblici esercizi, aziende alberghiere, strutture ricettive non alberghiere, negozio vicinato. .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALFURVA VIA PLAGHEIRA S.N.C., FRAZIONE SANTA CATERINA

## DEPOSITO/MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

**deposito/magazzino** a VALFURVA via Plagheira s.n.c., frazione Santa Caterina, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo, è il **soppalco dell'originaria discoteca** attualmente destinato a **deposito/magazzino** e ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in locale di deposito/magazzino. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di max. 3.50 - min. 1.35. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 451 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 122 mq, rendita 233,13 Euro, indirizzo catastale: via Plagheira s.n.c., piano: quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione nel classamento del 13/05/2016 protocollo n. SO0053594  
Coerenze: dell'intero mappale 451 da nord in senso orario -strada comunale di via Magliaga,

mappali 411 - 514 - 521, strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia via Plagheira, mappale 526 - 524 - 515 - 525.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2013.

#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Bormio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: teleriscaldamento a biomassa, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: la località è inserita nel Parco Nazionale dello Stelvio.

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili, oggetto di esecuzione, fanno parte di due compendi immobiliari ad uso promiscuo ubicati in Comune di Valfurva in località Santa Caterina denominati rispettivamente Condominio "Residence Valtellina" e Condominio "Sovrappassi". Si raggiungono percorrendo la strada Provinciale n. 29 del passo del Gavia e risultano inseriti in un'area strategica a valenza turistica. La località di Santa Caterina è infatti nota località sciistica così come la vicina Bormio che dista soli 13 km. e dove è inoltre presente un'importante centro termale. Nelle immediate vicinanze si trovano tutti i servizi primari tra cui la farmacia, negozi, ristoranti, alberghi ecc. Il Condominio "Residence Valtellina" è ubicato su un terreno scosceso, posto tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21/1976, attualmente si compone di unità abitative, di un ristorante e di spazi destinati a cantina e locali di deposito. Le strutture portanti sono in cemento armato e muratura rivestite esternamente in legno, il tetto è in legno a doppia falda con manto di copertura in tegole canadesi. Il Condominio "Sovrappassi" anch'esso posizionato tra la strada provinciale del passo del Gavia e la via Magliaga, venne realizzato con Concessione Edilizia n. 63/A del 1984 in occasione della diciannovesima edizione della Coppa del Mondo di sci alpino che si svolse a Bormio e a Santa Caterina. Si compone di unità a carattere commerciale, box e locali destinati a cantina e di deposito. La particolarità di questo complesso è che si sviluppa totalmente al di sotto della pista da sci, le strutture portanti sono in cemento armato.

**UNITÀ IN ESAME:** trattasi di **SOPPALCO DELL'ORIGINARIA DISCOTECA** attualmente destinato a **DEPOSITO/MAGAZZINO** e ubicato al piano quarto del complesso immobiliare denominato Condominio "Sovrappassi". L'unità oggetto della presente versa in pessimo stato di conservazione, e necessita di alcune opere edili per la trasformazione d'uso in locale di deposito/magazzino. L'accesso avviene sia dall'area di manovra coperta (sub. 61 b.c.n.c. bene comune non censibile) alla quale si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna da portone



basculante, che dal sottopasso pedonale direttamente collegato alla strada provinciale del Passo Gavia.

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
locale di deposito/magazzino (ex soppalco discoteca)	136,00	x	100 %	=	136,00
<b>Totale:</b>	<b>136,00</b>				<b>136,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. della provincia di Sondrio (30/06/2016)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: magazzini - stato di conservazione NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il criterio di stima adottato nella valutazione del presente lotto, si è tenuto conto che nel attuale periodo storico non esiste in comune di Valfurva domanda di immobili simili aventi le medesime caratteristiche. Le fonti di informazione consultate sono state in particolare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e le agenzie immobiliari della zona. Seppur l'osservatorio del mercato immobiliare al primo semestre 2016 colloca beni simili (magazzini-depositi) in un fascia economica che tiene conto di un valore minimo pari a 900,00 €/mq. e un valore massimo pari a 1.150,00 €/mq., il sottoscritto, dovendo determinare il **valore di stima prudenziale** e tenuto conto dello stato di conservazione del bene, ritiene che il valore unitario attribuibile sia pari a **650,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima adottato, consiste nella determinazione del valore di mercato di un bene, mediante il paragone con altri beni simili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in

zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni di mercato ordinarie. Si è giunti alla determinazione del valore da applicare agli immobili oggetto di procedura, dopo aver esaminato una varietà di fattori che hanno influenza sul valore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Valfurva, agenzie: Bormio, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Sondrio, ed inoltre: Agenzia Entrate di Sondrio e di Brescia, annunci 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	deposito/magazzino	136,00	0,00	88.400,00	88.400,00
				<b>88.400,00 €</b>	<b>88.400,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.400,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.400,00**

data 18/01/2017

il tecnico incaricato

GEOM. MARCO BORDONI